بسم الله الرحمن الرحيم

جامعة آل البيت

آثار التمويل العقاري على قطاع الاسكان في الاردن (١٩٨٠-١٩٩٦)

اعـــداد

ابراهيم مروان جميل الخانجي

اشراف

الدكتور هيل الجنابي

قدمت هذه الرسالة استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في التمويل والمصارف

في كلية الاقتصاد والعلوم الادارية في جامعة آل البيت

آثار التمويل العقاري على قطاع الاسكان في الاردن (١٩٨٠-١٩٩٦)

اعـــداد

ابراهيم مروان جميل الخانجي

اشراف

الدكتور هيل الجنابي

اعضاء لجنة المناقشة		التوقيع
الدكتور هيل عجمي الجنابي	(رئيسا)	....
الاستاذ الدكتور عبد المنعم السيد علي	(عضوا)	....
الاستاذ الدكتور زياد رمضان	(عضوا)	....
الدكتور أبو القاسم ابو النور	(عضوا)	....

قدمت هذه الرسالة استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في التمويل والمصارف

في كلية الاقتصاد والعلوم الادارية في جامعة آل البيت

نوقشت هذه الرسالة وأوصي باجازتها بتاريخ ٢٠٠٠/١/٤

الإهـــداء

الى روح المغفور له جلالة الملك الحسين

طيب الله ثراه مؤسس هذا الصرح

العلمي الشامخ

إلى روح جدي ... المربي الاستاذ جميل شاكر

رحمه الله

إلى أحق الناس بحسن صحبتي ... أمي وأبي

حفظهما الله

إلى من ترعرعنا معا ... أشقائي وشقيقتي

وفقهم الله

إلى شريكة عمري ... زوجتي الغالية

حماها الله

شكر وتقدير

الحمد لله رب العالمين حمداً كثيراً طيباً مباركاً فيه على كل نعمة منه وفضل وإحسان، والصلاة والسلام على سيدنا محمد خاتم الانبياء والمرسلين وعلى آل بيته الاطهار وعلى صحبه ومن سار بهديه الى يوم الدين وبعد.

لا يسعني بعد إكمال هذه الرسالة إلا أن أتقدم بعظيم الشكر والامتنان إلى والدي ووالدتي حفظهما الله وإلى زوجتي الغالية على تشجيعهم الدائم والمتواصل لي طوال فترة إعداد الرسالة، وإن كان مكانه القلب والوجدان فانه من الواجب عليّ التقدم من والدي العزيز (السيد مروان جميل شاكر) بعظيم الامتنان على تقديمه يد العون والمساعدة لي في هذه الرسالة وتوجيهي الدائم ومعلوماته القيمة بحكم خبرته الطويلة في قطاع العقارات في الأردن.

كما أتقدم بالشكر العميق إلى لجنة المناقشة وأخص بالذكر مشرفي الدكتور هيل الجنابي رئيس قسم التمويل والمصارف لتحمله عبء الاشراف على هذه الرسالة وتقديمه للملاحظات والتوجيهات القيمة والتي ساهمت في اخراج هذا العمل بهذه الصورة وإلى الاستاذ الدكتور عبد المنعم السيد علي الذي لم يبخل بتقديم علمه الكبير وعونه المتواصل منذ بداية دراستي العليا، وعظيم الشكر الى الاستاذ الدكتور زياد رمضان عميد كلية الاقتصاد والعلوم الادارية في جامعة العلوم التطبيقية الأهلية على تحمله مشقة قراءة الرسالة ومناقشتها وإلى الدكتور أبو القاسم أبو النور.

كما أتقدم بالشكر والامتنان إلى الأستاذ الدكتور غازي حمزة والاستاذ الدكتور عدنان عوض من قسم الرياضيات على مساعدتهما القيمة وتوجيهاتهما العلمية فلهما مني كل الشكر.

ولا يفوتني أن أتقدم بالشكر والعرفان إلى زميلي وأخي العزيز الاستاذ محمد هاني الكيلاني على مساعدته القيمة وعونه الدائم طيلة فترة إعداد الرسالة فجزاه الله عني كل خير.

وجزيل الشكر الى كل من المهندس عادل بصبوص والمهندس عمر الرافعي من وزارة التخطيط وإلى الأخت ميسون سمارة من مؤسسة الاسكان والتطوير الحضري على تقديمهم يد العون والمساعدة وإلى الاخت سهاد النجار من دار وائل للنشر لتحملها عبء طباعة هذه الرسالة فلهم مني كل الشكر.

كما أتقدم بعميق الشكر والتقدير لجميع من ساهم في إنجاز هذه الرسالة ومد يد العون والمساعدة فجزاهم الله جميعاً عني كل خير.

قائمة المحتويات

الموضوع	الصفحة

الموضوع	الصفحة

رقم الجدول	الموضوع	الصفحة

قائمة الملاحق

الملخص

(آثار التمويل العقاري على قطاع الاسكان في الاردن ١٩٨٠-١٩٩٦)

إعداد: ابراهيم مروان جميل الخانجي

اشراف: د. هيل الجنابي

هدفت هذه الدراسة الى تحليل آثار التمويل العقاري على قطاع الاسكان في الاردن من خلال دراسة المؤسسات المختلفة التي تقدم خدمة التمويل العقاري، وتحليل حجم التمويل الممنوح وكيفية توزيعه على محافظات المملكة وعلى فئات دخل المقترضين، إضافة الى تحديد أهم المشاكل التي تواجه التمويل العقاري وقطاع الاسكان في الاردن.

وقامت الدراسة على أربع فرضيات رئيسية هي:

- هناك علاقة موجبة قوية بين حجم التمويل العقاري وحجم قطاع الاسكان في الاردن.
- هناك توزيع غير متساو للتمويل العقاري بين محافظات المملكة.
- يختلف توزيع التمويل العقاري باختلاف فئة دخل المقترضين.
- يختلف توزيع التمويل العقاري في كل من بنك الاسكان والبنك الاسلامي الاردني بين محافظات المملكة.

وتمت معالجة بيانات الدراسة بواسطة الحاسوب واستخدمت الأساليب والاختبارات الاحصائية التي تناسب كل فرضية مثل معادلة خط الانحدار ومعامل ارتباط سبيرمان اضافة الى اختبار كروسكال واليس واختبار ويلكوكسون، وتوصلت الدراسة الى النتائج التالية:

* هناك علاقة ايجابية بين حجم التمويل العقاري وحجم قطاع الاسكان في الاردن المتمثل بعدد الرخص السكنية والمساحات المرخصة، وقد فسر النموذج ما نسبته (٥٩%) و (٣٥%) من تأثير التمويل العقاري على كل من رخص الاسكان والمساحات المرخصة على التوالي.

* هناك توزيع غير متساو للتمويل العقاري بين محافظات المملكة وتبين تركز التمويل في بعض المحافظات الرئيسية مثل عمان والزرقاء.

* هناك توزيع متحيز للتمويل العقاري على فئات دخل المقترضين، حيث تبين أن معظم التمويل كان من نصيب فئة المستثمرين العقاريين، ولم تحصل فئة ذوي الدخل المتدني والمتوسط على أكثر من ١٧ % من حجم التمويل العقاري الممنوح.

* هناك اختلاف في سياسة كل من بنك الاسكان والبنك الاسلامي الاردني في توزيع التمويل العقاري على محافظات المملكة، وتبين أن نسبة حجم التمويل العقاري الممنوح من بنك الاسكان لمحافظة عمان بلغت أكثر من (٧٠%) أما في البنك الاسلامي الأردني فلم تزد عن (٢٩%).

* هناك عدد كاف من المساكن التي تلبي حاجة المواطنين في الأردن إلا أن نوعية هذه المساكن لا تتناسب مع قدراتهم المالية.

ومن أهم التوصيات التي خلصت اليها الدراسة

- البحث عن مصادر تمويلية جديدة لقطاع الاسكان في الاردن وتشجيع عادة الادخار للاسكان في المؤسسات العامة والخاصة.

- العمل على توجيه المصارف والمؤسسات التمويلية على توزيع التمويل العقاري المتاح بشكل متوازن بين محافظات المملكة وليشمل شريحة واسعة من المجتمع من فئة الدخل المتدني والمتوسط.

- العمل على تمديد فترة سداد القروض العقارية لتتناسب مع القدرات المالية للمقترضين من خلال تفعيل دور الشركة الاردنية لاعادة تمويل الرهن العقاري وإصدار أوراق مالية بضمان الرهن العقاري لسهولة تسييلها في السوق العقاري.

- العمل على تشجيع إنشاء مؤسسات تمويلية تتبع أساليب التمويل الاسلامي والعمل على تطبيق الأساليب التمويلية الاسلامية المختلفة في القطاع الاسكاني بشكل أوسع وعدم التركيز على أسلوب المرابحة فقط.

هدف الدراسة

تهدف هذه الدراسة إلى التعرف على واقع التمويل العقاري في الأردن بشكل عام ، مع التركيز على التمويل السكني بشكل خاص، حيث سيتم دراسة وتحليل المؤسسات التمويلية العقارية وتحليل التمويل العقاري من حيث حجمه وهيكله بالإضافة إلى دراسة آثاره على قطاع الإسكان في الأردن ، ويمكن تحديد هدف الدراسة من خلال ما يلي :

١- دراسة وتحليل المؤسسات المختلفة التي تقدم خدمة التمويل العقاري سواء أكانت مصرفية أم غير مصرفية، مؤسسة عامة أم خاصة .

٢- تحليل حجم التمويل العقاري وهيكله ونوعية الشرائح الموجه إليهم .

٣- دراسة تأثير التمويل المقدم من هذه المؤسسات على حجم الإسكان في الأردن ونوعيته.

٤- تحديد المشاكل التي يعاني منها التمويل العقاري ومحاولة اقتراح الحلول الملائمة لها.

أهمية الدراسة

تنبع أهمية الدراسة من الدور المهم الذي يحتله قطاع العقارات في الاقتصاد الأردني، حيث يساهم بحوالي (٨ %) من الناتج المحلي الإجمالي ، وتعتبر هذه النسبة عالية مقارنة مع البلدان الأخرى حيث تصل مساهمة هذا القطاع إلى ربع مساهمتها في الأردن ، وذلك في مصر والولايات الامريكية والمملكة المتحدة [١] . ويمكن تحديد أهمية الدراسة من خلال ما يلي :

١- أهمية قطاع الانشاءات في الاقتصاد الأردني كما تبين أعلاه .

٢- قلة الدراسات التي تخص هذا القطاع خصوصا من الناحية التمويلية ، حيث تتصرف معظم الدراسات السابقة إلى دراسة النواحي الاقتصادية والتنموية لقطاع الإسكان كما سيتبين عند استعراض أدبيات الدراسة لاحقا.

---

(١) فهد الفانك ، " اتجاهات السوق العقارية في الاردن " ، البنوك في الاردن ، العدد ٤ ، أيار ١٩٩٥ ، ص.ص ٢٣ -٢٨ .

أدبيات الدراسة

لقد أجريت العديد من الدراسات التي تخص القطاع العقاري والسكني ، ولكنها كانت تركز على جانب الطلب والعرض من قطاع الإسكان ودور هذا القطاع في التنمية السكنية في الاقتصاد الأردني . وفيما يلي أهم الدراسات التي بحثت موضوع القطاع العقاري والسكني مرتبة حسب تسلسلها الزمني :

أولا : دراسة (ذيب) (١) بعنوان : " محددات الطلب على الإسكان و مرونته ":

قامت هذه الدراسة بالبحث عن المحددات الرئيسية للطلب على الإسكان ومرونته للأشخاص الذين قاموا بشراء وحدات سكنية من المؤسسات العقارية في الأردن ، وأوضح التحليل أن المواصفات الرئيسية للوحدات السكنية المبنية من قبل هذه المؤسسات لا تتوافق مع حاجات ورضا المنتفعين ، خصوصا في التصميم الداخلي والحجم ومواد البناء وعدد الغرف ووجد أن الدخل الشهري وحجم العائلة وكلفة المواصلات والمصروف الشهري هي المحددات الرئيسية للطلب على المساكن بالنسبة للمنتفعين ، وتفسر (٨٤%) من مجمل التنوع في المتغيرات المستخدمة في التحليل. كما بينت أن العائلات التي يقل دخلها الشهري عن (٣٥٠) دينارا لا تستطيع امتلاك وحدة سكنية بنتها هذه المؤسسات .

ثانيا : دراسة (سيرفت و مريان) (٢) بعنوان : " أثر الاستثمار في قطاع الإسكان على الاقتصاد الأردني" :

قامت هذه الدراسة ببحث أثر الاستثمار في قطاع الإسكان على الاقتصاد الأردني وذلك باستخدام جدول المدخلات والمخرجات لعام ١٩٨٣ ، و تم استخدام ثلاثة نماذج سكنية في الدراسة هي : إسكان ذوي الدخل المتوسط وإسكان ذوي الدخل المتدني وإسكان ذوي الدخل العالي، وتم تعديل جدول المدخلات والمخرجات لعام ١٩٨٣ ليخدم هذه النماذج السكنية.

أثبتت الدراسة أن إسكان ذوي الدخل المتدني قد تميز بأعلى قيمة مضافة للإنتاج وتأثير كبير على العمالة ، كما جاء في الدراسة بأن أثر النماذج السكنية المختلفة على الواردات متماثل

---

(١) توفيق ذيب ، " محددات الطلب على الاسكان و مرونته " ، رسالة ماجستير غير منشورة ، الجامعة الاردنية ، عمان ، ١٩٨٧ .

(٢) Servet , Nader Mrayyan , " The Effect Of Investment In Housing Sector On Jordan's Economy ", **Dirasat , Adminstrative Sciences** , Vol. 14 , No. 8 , 1987 , pp. 61- 79 .

تقريبا، و نتيجة لما تميز به إسكان ذوي الدخل المتدني من أثر على الإنتاج و العمالة فقد أوصت الدراسة بزيادة الاهتمام المؤسسي بهذا النوع من البناء .

ثالثا : دراسة (الروابدة)[١] بعنوان : " سوق الاسكان في الأردن ، للفترة (١٩٧١-١٩٨٤)":

قامت هذه الدراسة بإلقاء الضوء على قطاع الإسكان وأهميتـــه وتطـوره فـي الأردن ، بالإضافة إلى دراسة الطلب على الإسكان والعوامل المؤثرة فيـــه وكذلـك عـرض الإسـكان والعوامل التي تحد منه . وخلصت الدراسة إلى أنه لا توجد سياسة إسكانية شـــاملة وواضحـــة المعالم والأهداف على المستوى الوطني ، وأن هناك سياسة خاصة بكل مؤسسة من المؤسســات العاملة في هذا القطاع ، وغياب النظرة الشمولية مما أدى إلى تضارب وتداخل مصـــالح تلـك المؤسسات الأمر الذي أضر بشكل كبير بقطاع الإسكان ، كما بينت الدراسة أنه على الرغم مـن تزايد الاستثمار في قطاع الإسكان في الأردن إلا أن المشكلة الإسكانية لا زالت قائمة ، وتتمثـل في معدل اشغال الغرفة الواحدة ، وعجز عرض المساكن عن مجاراة الطلب عليها ، وارتفـــاع قيمة الإيجارات . وبينت أن دور القطاع العام في الاستثمار في الإسكان لم يتجـاوز (٦,٣%) من مجموع عرض المساكن في الأردن للفترة من (١٩٧١ - ١٩٧٩) .

رابعا : دراسة (العتوم) [٢] بعنوان : " دور قطاع الانشاءات في الاقتصاد الأردنـي (١٩٧٣-١٩٨٥) :

تناولت هذه الدراسة دور قطاع الانشاءات في الاقتصاد الأردني وأظهرت الحجم الكبـــير لهذا القطاع ، كما بينت أن الحكومة تعتبر العميل الأكبر لقطاع الانشاءات ، حيــث أن القطـــاع العام يستحوذ على الجزء الأكبر من المشاريع الإنشائية المنفذة ، وكذلك يتميز بضخامة انشاءاته مقارنة بانشاءات القطاع الخاص ، حيث أن الحكومة تشرف على انشاءات البنية التحتية ومبـاني الخدمات العامة . واقتصرت الدراسة على إظهار مدى أثر قطاع الانشـــاءات فـي الاقتصـــاد الأردني .

---

(١) عبد الله الروابدة ، " سوق الاسكان في الاردن للفترة (١٩٧١ - ١٩٨٤) "، رسالة ماجستير غير منشورة، عمان : الجامعة الاردنية، ١٩٨٨ .

(٢) راضي العتوم ، " دور قطاع الانشاءات في الاقتصاد الاردني (١٩٧٣ - ١٩٨٥) "، رسالة ماجستير غير منشورة ، عمان : الجامعة الاردنية ، ١٩٨٩ .

خامسا : دراسة (ريتشيرت)[١] بعنوان : " مقارنة ما بين المصارف التجارية والادخارية والمصارف العقارية في نشاط الاقراض العقاري " :

هدفت هذه الدراسة الى المقارنة ما بين أكبر ثلاثة مصادر تمويلية للسوق العقاري في الولايات المتحدة الأمريكية بلغت حصصها التمويلية (٩٨ %) ، كانت أعلاها للمصارف الادخارية بنسبة (٤٨ %) تلتها المصارف العقارية بنسبة (٣٠ %) وأخيرا المصارف التجارية بنسبة (٢٠ %) ، ومن أهم النتائج التي توصلت اليها الدراسة أن المصارف العقارية تتميز عن المصارف الادخارية والتجارية في النقاط التالية :

١. تقدم المصارف العقارية قروضا ذات آجال أطول من المصارف الأخرى .
٢. نسبة التمويل الى ثمن العقار أعلى .
٣. تتبع نظام الاقراض بالفائدة الثابتة وبأسعار أقل نسبيا .
٤. تقدم نسبة عالية من قروضها الى مقترضين أصغر سنا يقومون بالاقتراض لأول مرة .
٥. تمول عقارات منخفضة الثمن ذات جودة ومساحة أقل في مناطق حديثة العمران .
٦. تعتمد بشكل كبير على نشاط التوريق المالي .

سادسا : دراسة (غوشة) [٢] بعنوان " دور القطاع الخاص في التنمية السكنية في الأردن"

هدفت هذه الدراسة إلى تناول وتحليل دور المؤسسات وشركات الإسكان الخاصة في عملية التنمية السكنية لمدينة عمان ، وقامت على فرضية أن هناك خلل واضح في تحديد دور القطاع الخاص في التنمية السكنية في الأردن بالنسبة لحجم مساهمته ونوعها ضمن النشاط العام للتنمية السكنية .

وبينت أن حجم الاستثمارات المرصودة لقطاع الإسكان قد فاق التوقعات خاصة من قبل القطاع الخاص إلا أنها كانت استثمارات غير موجهة ، وفي ضوء ارتفاع كلفة التمويل والمعوقات التشريعية أصبح من غير المستطاع لشركات الإسكان الخاصة الاستثمار في

---

(١) Alan K. Reichert . A Comparison of Commercial Banks , Thrift , and Mortgage Bank Real Estate Lending Activity , Journal of Business Finance and Accounting , vol . 18 , No . 4 , U.S.A , 1991 . p.p 593 – 607 .

(٢) عبد الله عاصم غوشة، "دور القطاع الخاص في التنمية السكنية في الاردن– تقييم دور المؤسسات وشركات الاسكان الخاصة في عملية التنمية السكنية بمدينة عمان " ، رسالة ماجستير غير منشورة ، عمان : الجامعة الاردنية ، ١٩٩٤ .

والمعوقات التشريعية أصبح من غير المستطاع لشركات الإسكان الخاصة الاستثمار في المشاريع السكنية لذوي الدخل المحدود ، واتجهت نحو الاستثمار لذوي الدخول المتوسطة والمرتفعة .

سابعا : دراسة (الخطيب و البدري) [1] بعنوان : " التمويل السكني والعوامل المؤثرة عليه في الأردن – دراسة قياسية " :

يعالج هذا البحث مشكلة السكن ويبحث في العوامل المؤثرة على التمويل السكني في الأردن ، وتم تصميم نموذج قياسي لهذا الغرض واستخدام بيانات ربع فصلية للفترة الواقعة بين الأعوام من (١٩٧١ – ١٩٩١). وأظهرت نتائج الدراسة أن سياسة أسعار الفائدة تؤثر على نشاط الإسكان من خلال التمويل السكني ، وأن زيادة معدل نمو القروض العقارية بمقدار (١%) يؤدي إلى نمو قطاع الإسكان بنسبة (٢,٥ %) ، وكذلك أظهرت الدراسة أن البنك المركزي باستخدامه لأسلحته النقدية التقليدية – خاصة سياسة أسعار الفائدة وتنظيم الائتمان – يستطيع التأثير على نمو قطاع الإسكان في الأردن .

ثامنا : دراسة (عواشرة) [2] بعنوان : " تحليل سوق السكن في الأردن (جانب الطلب) " :

هدفت الدراسة إلى الوقوف على الأوضاع السكنية في الأردن بصفة عامة وخطط الدولة وبرامجها لمواجهة المشكلة ، وكشف العوامل المسببة للمشكلة الإسكانية والوقوف على مظاهرها وآثارها الاقتصادية ، وتم من خلال الدراسة تقدير دالة الطلب على الإسكان في الأردن خلال الفترة من (١٩٧٣ – ١٩٩٠) ، وتقدير المرونة الدخلية للإسكان .

وقامت الدراسة على فرضية رئيسية هي أن هناك علاقة موجبة (طردية) بين الطلب على الإسكان والدخل وعدد الأسر ونسبة القروض إلى الكلفة، وعلاقة سالبة (عكسية) بين الطلب على الإسكان وكلفة التشييد ، وأظهرت النتائج أن الطلب على الإسكان في الأردن لفترة الدراسة يتحدد بدخل الفرد الجاري وكلفة التشييد وبنسبة القروض إلى الكلفة وعدد الأسر ، كما بينت أن مرونة الطلب على الإسكان منخفضة وتصل إلى (٢١%) أي أن الإسكان كسلعة يعتبر من السلع الضرورية التي لا يمكن للأفراد في الأردن الاستغناء عنها ، وأوصت الدراسة

---

(١) فوزي الخطيب ، صباح البدري ، " التمويل السكني و العوامل المؤثرة عليه في الاردن – دراسة قياسية "، دراسات ، العلوم الادارية ، المجلد (٢٤) ، العدد (٦) ،عمان، ١٩٩٤ ، ص ص ٣١٧ – ٣٤١ .

(٢) خالد ضيف الله عواشرة ، " تحليل سوق السكن في الاردن (جانب الطلب) "، رسالة ماجستير غير منشورة، اربد : جامعة اليرموك ، ١٩٩٤ .

بتشجيع القطاع الخاص على تنفيذ مشاريع سكنية ضخمة ونشر الوعي الادخاري لدى الأفـــراد، وتفعيل دور مؤسسة الإسكان في المساهمة في حل المشكلة السكنية .

تاسـعا : دراسـة (بـاموك) (١) بعنـوان: (الإنتـاج السـكني والمعـاملات فـي الـدول النامية):

هدفت هذه الدراسة إلى الكشف عن تأثير الإجراءات الحكومية المشـددة علـى أسـواق الإسكان ، وبشكل خاص على القطاع الخاص الذي يعتمد في تطوير السكن على المجتمـع فـي الدول الأقل تطورا . وقامت الدراسة على تساؤل مفاده : إلـى أي درجـة يمكـن للإجـراءات الحكومية المشددة أن تكون مؤثرة على مؤسسات القطـاع الخـاص لأن يقومـوا بالبنـاء فـي مشروعات القطاع العام . وبينت نتيجة الدراسة على (٥٢) بلدا أن الإجراءات الحكومية المشـددة ليس لها أثر ذو دلالة على توفير السكن عند ثبات المتغيرات الأخرى كالطلب علـى الإسـكان وعرض الأراضي وأسعارها وتمويل الإسكان .

وتختلف هذه الدراسة عن سابقاتها بأنها الاولى في دراسة التمويل العقاري من الناحيتين العلميـة والعملية وتحليل المؤسسات التمويلية ذات العلاقة بالقطاع السكني، إضافة الـى دراسـة قطـاع الاسكان في الاردن وكشف أهم المشاكل التي يواجهها من جميع الجوانب خصوصا التمويلية.

مشكلة الدراسة

تنبع مشكلة الدراسة من أنه على الرغم من وجود عدد كبـير نسـبيا مـن المؤسسـات العقارية المختصة ، عامة وخاصة ، مصرفية وغير مصرفية ، والتي تقوم بتقديم خدمة التمويـل العقاري والسكني ، إلا أن هناك خللا واضحا في هيكل تمويل القـروض العقاريـة خصوصـا السكنية منها بما لا يتفق مع الحاجات الإسكانية في الأردن ، حيـث تـتركز معظـم المشـاريع العقارية الإسكانية لخدمة ذوي الدخل المرتفع مما أدى إلى زيادة في عرض العقـارات السـكنية الفاخرة ، وانخفاض في عرض العقارات السكنية التي تخدم ذوي الدخل المنخفض .

ويمكن القول أن المشكلة هنا هي مشكلة تمويلية بحتة ، تنبع من عدم توزيـع التمويـل المتاح و الفعلي بين شرائح المجتمع المختلفة ، حيث لا يرغب معظم المستثمرين العقاريين فـي تمويل أو إنشاء مشاريع إسكانية متواضعة لأن من يطلب مساكن من هذا النوع لا يستطيع السداد

(١) Ayse Pamuk . " Housing Production and Transactions in Developing Countries ", University of California : unpublished Ph.D Thesis , 1994 .

في فترة قصيرة أو حتى متوسطة الأجل ، بالمقارنة مع من يطلبون المساكن الفاخرة والقـــادرين على شرائها فورا . لذلك ستحاول هذه الدراسة الإجابة على التساؤلات التالية :

١-هل يزيد التمويل العقاري المقدم من المؤسسات العقارية من حجم الإسكان في الأردن ؟

٢-هل هناك تحيز في تمويل المشاريع الإسكانية بحيث تخدم فئة على حساب فئة أخرى ؟

٣-هل يتركز توزيع التمويل العقاري في محافظة دون أخرى ؟

فرضيات الدراسة

تم التوصل إلى فرضيات هذه الدراسة من خلال التساؤلات التي تم طرحها في مشـــكلة الدراسة، وعليه فقد تم وضع الفرضيات التالية :

١-هناك علاقة موجبة قوية بين حجم التمويل وتطور حجم قطاع الإسكان في الأردن .

٢-هناك توزيع غير متساو للتمويل العقاري بين محافظات المملكة . ويتفرع عنها :

-يختلف نصيب الفرد من التمويل العقاري باختلاف المحافظات .

-يختلف نصيب رخصة الاسكان من التمويل العقاري باختلاف المحافظات .

٣-يختلف توزيع التمويل العقاري باختلاف فئة دخل المقترضين .

٤-يختلف توزيع التمويل العقاري في كل من بنك الاسكان والبنـــك الاســـلامي الاردنـــي بيـــن محافظات المملكة ويتفرع عنها الفرضيات التالية :

-تختلف نسبة حجم التمويل العقاري في كل من المصرفين بين محافظات المملكة .

-تختلف نسبة عدد القروض العقارية في كل من المصرفين بين محافظات المملكة .

-تختلف قيمة متوسط القرض العقاري الواحد في كل من المصرفين بين محافظات المملكة.

محددات الدراسة

١-قلة الدراسات التي بحثت هذا الموضوع خصوصا من الجانب التمويلي .

٢-قلة البيانات والإحصاءات المتوفرة عن هذا القطاع والحاجة إلى القيام بإعدادهـــا وتجـــهيزها بغرض دراستها وتحليلها .

حدود الدراسة

نظرا لوجود العديد من الجهات التي تقوم بإنشاء أو تمويل المشاريع العقارية الإسكانية فستقتصر هذه الدراسة على المؤسسات التالية :

أولا : المؤسسات العامة :

نظرا لعدم وجود مؤسسات مصرفية عامة ، فقد تم دراسة المؤسستين التاليتين :

١.مؤسسة الإسكان والتطوير الحضري .

٢.مؤسسة الإسكان العسكرية .

ثانيا : المؤسسات الخاصة :

وتشمل المؤسسات المصرفية والمؤسسات غير المصرفية التالية :

أ- المؤسسات المصرفية :

١. بنك الإسكان .

٢. البنك الإسلامي الأردني.

٣. البنك العقاري العربي .

ب- المؤسسات غير المصرفية :

١. مؤسسة بيت المال للأدخار والاستثمار (بيتنا) .

٢. الشركة الأردنية لأعادة تمويل الرهن العقاري .

والسبب في اختيار هذه المؤسسات هو أنها تشكل معظم المؤسسات الخاصة التي تقوم بتمويل وإنشاء المشاريع العقارية والسكنية .

أسلوب الدراسة

سيتم اعتماد المنهج الكمي التحليلي وذلك من أجل التوصل إلى أثر التمويل العقاري السكني على القطاع الإسكاني ، بالاضافة إلى اختبار كل فرضية بما يلائمها من الأساليب الكمية واستخدام أساليب التحليل الاحصائي ، مما يمكن من اختبار صحة تلك الفرضيات من عدمها.

فترة الدراسة

ستغطي فترة الدراسة جميع أشكال التمويل العقاري السكني التي قدمت من المؤسسات العقارية منذ نهاية عام ١٩٨٠ ولغاية عام ١٩٩٧ وهي فترة زمنية كافية لدراسة وتحليل التمويل العقاري واتجاهه في الأردن .

مجتمع الدراسة

سيكون مجتمع الدراسة مقتصرا على نشاط التمويل العقاري في القطاع المصرفي الاردني ككل وفي بنك الاسكان والبنك الاسلامي الاردني بشكل خاص .

جمع البيانات

تم الاعتماد في هذه الدراسة في جمع المعلومات لهذه الدراسة على البيانات المتوفرة في المصادر التالية :

١- النشرات والتقارير السنوية التي تصدرها المؤسسات التمويلية العقارية .

٢- الخطط والدراسات التي تقوم بها وزارة التخطيط .

٣-النشرات الإحصائية التي يصدرها البنك المركزي الأردني ودائرة الإحصاءات العامة .

الأساليب الإحصائية المستخدمة في تحليل ومعالجة البيانات

سيتم فحص الفرضيات الأربع السابقة باستخدام الأساليب الإحصائية التالية :

- معادلة خط الانحدار البسيط (Simple Linear Regression)

وتستخدم لقياس مدى العلاقة الرياضية بين متغيرين .

- اختبار معامل الارتباط سبيرمان (Spearman Correlation Coefficient)

ويستخدم لقياس قوة العلاقة بين المتغيرات ومدى ارتباطها .

- اختبار كروسكال – واليس (Kruskal – Wallis Test)

ويستخدم لمقارنة اوساط عدة مجتمعات وهو بديل لأختبار أنوفا (**Anova**) .

- اختبار ويلكوكسون (Wilcoxon Signed Ranks Test)

ويستخدم لمقارنة اوساط مجتمعين وهو بديل لاختبار (**t**) .

الفصل الأول

التمويل العقاري والسكني

الفصل الأول

التمويل العقاري السكني

تمهيد

يعتبر الجهاز النقدي والمصرفي الأداة الرئيسية في تجميع المدخرات وكيفية استثمارها فهو يلعب دورا مهما في عملية تمويل التنمية الاقتصادية في البلد، حيث يقوم بتجميع المدخرات وتعبئتها من مختلف القطاعات الاقتصادية والأسرية ومن ثم استخدامها في تمويل قطاعات الاقتصاد الوطني حسب الحاجة، وبرغم أن المصارف التجارية تعتبر من أهم المصادر التمويلية للقطاعات الاقتصادية المختلفة إلا أن التمويل الذي تقدمه يتسم بقصر الأجل غالبا ويتركز في القطاع التجاري بشكل رئيسي، وهذا يعني قلة الفرص التمويلية المتاحة للقطاع العقاري من هذه المصارف، ومن هنا ظهرت الحاجة إلى ما يسمى بالتمويل المتخصص الذي يتيح الفرصة لقطاع معين من تأمين السيولة له ومعرفة متطلباته واحتياجاته.

ويعتبر التمويل العقاري أحد مصادر التمويل الهامة والمتخصصة والذي يهتم بالدرجة الاولى بتمويل القطاع العقاري السكني والعمل على تطويره ونموه بل ويتعدى ذلك الى تحريك الاقتصاد الوطني حيث يساهم في ايجاد فرص العمل وتنشيط الصناعة المحلية خصوصا ما يتعلق بمستلزمات البناء وزيادة الانتاجية وخلق فرص الاستثمار، وسيتم من خلال هذا الفصل دراسة مفهوم التمويل العقاري وأهميته اضافة الى أشكاله ومصادره وذلك من خلال المبحث الأول، أما المبحث الثاني فيهتم بكلفة التمويل العقاري والمخاطر التي ترتبط به، ويهتم المبحث الثالث بتحليل العناصر الأساسية للتمويل العقاري كالمقترضين وتحليل العقار والبيئة القانونية.

المبحث الأول

التمويل العقاري (مفهومه وأهميته ، أشكاله ومصادره)

أولا : مفهوم التمويل العقاري :

قبل البدء بتعريف مصطلح التمويل العقاري لا بد من التعرف على المقصود بمفهوم كل من التمويل والعقار، حيث يعرف التمويل بأنه " الحصول على الأموال من مصادرها المختلفة".(١) وتقسم مصادر التمويل الى اموال ملكية او اموال مقترضة .

أما العقار فيعرف بأنه "الأموال غير المنقولة وصفتها التمييز والثبات ومنظمة بطرق معينة حسب مخططات الأراضي والمباني لدى الدولة ، حيث تقسم إلى قطع وأحواض للتعرف عليها، وتدون بسجلات خاصة تفيد بالمساحة وإسم المالك" . (٢)

ويعرف التمويل العقاري بشكل عام بأنه "الاموال التي تقدم لغايات إقامة أو شراء الأبنية السكنية والتجارية والصناعية ، وتكون ضمانتها الرئيسية ــ في حال كونها دينا ــ الرهن العقاري الذي ينظم لصالح الممول على العقار الذي سيتم إنشاؤه أو شراؤه ، إلى جانب القدرة على خدمة الدين من مصدر مؤكد". (٣)

وترتبط عملية التمويل العقاري بشكل رئيسي بتقديم أموال (منح ائتمان) إما عن طريق القروض المباشرة او من خلال زيادة رأس المال عن طريق الأسهم العادية والممتازة إذا كان المقترض يمثل مؤسسة أو شركة بهدف القيام بإستثمارات عقارية مثل إنشاء المباني على اختلاف الغايات المرجوة منها ، ومن الملاحظ أن الضمان الأساسي لهذه الأموال هو العقار المتمثل بالرهن العقاري بالإضافة إلى قدرة المقترض على الوفاء بالإلتزامات المفروضة عليه من مصدر مؤكد.

---

(١) فريد ويستون ويوجين بريجام، **التمويل الاداري**، دار المريخ، الرياض، ١٩٩٣ص ١٩ .

(٢) اتحاد المصارف العربية ، **ندوة التمويل الإسكاني في الوطن العربي** ، اتحاد المصارف العربية ، بيروت ، ١٩٨٦ ,ص ٣٣٥ .

(٣) Raleigh Barlowe , **Land Resource Economics " The Economics of Real Estate "**, 4th Edition , Prentice-Hall , New Jersey , 1986 , p. 417 .

والسبب في ذلك قد يعود إلى طول فترة السداد التي تتسم بها عملية التمويل العقاري نظرا لطبيعة الإستثمار في إنشاء المباني والزمن الذي تحتاجه في تجهيزها وصعوبة تسويقها خاصة إذا كانت تجارية ، وعدم وجود مردود مالي منها إذا كانت للسكن الشخصي .

وتحتوي عملية التمويل العقاري على شخصيتين أساسيتين هما: المقترضون أو (المستثمرون) والمقرضون أو(المدخرون) حيث يقوم المقرضون بتقديم الأموال (منح الإئتمان) إلى المقترضين مقابل ضمانات عقارية وعوائد محددة متفق عليها مسبقا، ويعتبر هذا الشكل هو الأساس في عملية التمويل العقاري إلا أن وجود عدد كبير من كلا الطرفين جعل من الصعب عليهما تحقيق رغباتهما في آن واحد خصوصا بالنسبة لحجم الأموال أو طريقة السداد أو الفترة المناسبة ، لذلك كان لا بد من وجود طرف ثالث يحقق رغبات الطرفين ويقوم بدور الوسيط بينهما وهو المؤسسات المالية المتخصصة بشكل خاص بالإضافة إلى المصارف التجارية، حيث تقوم هذه المؤسسات بتجميع المدخرات الصغيرة وتوجيهها نحو الاستثمارات العقارية الكبيرة .

ومن فوائد المؤسسات المالية الوسيطة هذه التقليل من تكاليف الطرفين في عمليات التمويل والإقراض والإقتراض المختلفة ، بالإضافة إلى التقليل من معدل المخاطرة نتيجة للتنوع الجغرافي في إستثماراتها (1) ، والشكل التالي يبين عملية التمويل العقاري :



يبين الشكل السابق أن المقترضين يحصلون على التمويل من خلال المؤسسات المالية الوسيطة والتي تحصل بدورها على التمويل من المدخرين ، ويكون ذلك عن طريق إصدار الأوراق المالية المتمثلة بالأسهم والسندات والتي تعتبر من أهم المصادر التمويلية العقارية كما سيتبين لاحقا .

---

(١) Frank J.Fabozzi and others , **Foundation of Financial Markets and Institutions** , 2nd edetion , Printice Hall Inc. , New Jersey , 1998 . pp. 20-21 .

ثانيا : أهمية التمويل العقاري

تنبع أهمية التمويل العقاري من خلال الدور الذي يلعبه كعامل أساسي من عوامل الإنتاج العقاري ، فهو يوفر الأموال اللازمة للقيام بإنشاء المشاريع السكنية التي تخدم شريحة واسعة من المجتمع لإيجاد مأوى لهم ، ويتعدى دور التمويل العقاري إلى مجالات أخـرى عديـدة تشـمل المشاريع التجارية والصناعية والزراعية، ويمكن تفصيل دور التمويل العقاري من خـلال مـا يلي[1]:

١. تمويل البنية التحتية للمجالس البلدية والقروية وذلـك لتمويـل المشـاريع العامـة مثـل المواصلات والهواتف والإنارة والمياه وإصلاح الطرق وذلك بضمانات عقارية أو حكومية.

٢. تمويل الأفراد والشركات والمؤسسات لأغراض البناء والإنشـاء والتعمـير فـي شـتى المجالات كبناء المساكن على إختلاف أشكالها من بيوت مستقلة إلى مجمعات سكنية، وبناء المجمعات والمراكز التجارية وإنشاء الأبنية التعليمية كـالمدارس والمعـاهد والجامعـات بالإضافة إلى بناء المستشفيات والفنادق والمجمعات السياحية والمشاريع الصناعية .

٣. تمويل استصلاح الأراضي الزراعية مثل حفر الآبار وإنشاء المباني اللازمة للمحـاصيل الزراعية بالإضافة إلى استصلاح الأراضي البور .

٤. توفير خدمات تمويلية مرتبطة بالعقارات ، حيث أن أي مؤسسة عقارية متخصصـة فـي التمويل العقاري لا بد و أن تؤسس قاعدة من البيانات والمعلومات الخاصة بالقطاع العقاري مع مرور الزمن ، مما يمكنها من تقديم المشورة والخبرة في تقدير أسـعار الأراضـي و العقارات ، بالإضافة إلى إمكانية تسويق العقارات للعملاء والإعلان عنها وكتابـة العقـود نيابة عنهم وتقديم المشورات الفنية والقانونية وحتى الهندسية المرتبطة بالعقارات .

ثالثا : أشكال التمويل العقاري

يتميز التمويل العقاري بوجود العديد من الأشكال المختلفة إلا أنها تهتم جميعـا بتوفـير الموارد المالية اللازمة للقطاع العقاري ، ويوجد منها ما هو متشابه ومختلف من حيث طريقـة

---

(١) ابراهيم مختار ابراهيم ، البنوك العقارية ومشاكل الاسكان ، في: برنامج تنظيم وادارة المصارف العقارية بالدول العربية ، اتحاد المصارف العربية ، بيروت ، ١٩٨٠ ، ص.ص ٢٠٧-٢٠٨ .

التمويل والسداد والفترة الزمنية والإجراءات المتبعة، ولحصر هذه الأشكال العديدة لا بـــد مــن وضع عدة معايير لتوضيحها وهي :

١. التمويل حسب طبيعة القرض .

٢. التمويل حسب طبيعة النشاط العقاري .

٣. التمويل حسب المدة .

١. التمويل حسب طبيعة القرض :

يبين هذا المعيار الأشكال المختلفة للتمويل العقاري حسب آلية القرض وطبيعتـــه فـــهناك القروض ذات الفائدة الثابتة والقروض ذات الفائدة المتغيرة والبيع بالأقساط والتمويل التـــأجيري والتمويل الإسلامي ، وفيما يلي شرح مفصل لكل منها :

أ- القروض العقارية ذات الفائدة الثابتة

وهي عقد مبرم بين طرفين ، يقوم الطرف الأول بتقديم كمية من الأموال إلى طرف ثـان مقابل فوائد لأغراض عقارية سواء لبناء أو شراء أو تحسين عقار ما ، وعلى الطـــرف الثـــاني تقديم ضمانات معينة مثل الرهن العقاري لحفظ حقوق الطرف الأول [١]. وتمتاز هذه القـــروض بأنها طويلة الأجل (تتراوح من ١٥-٣٠ سنة) ، وعادة ما يتم تسديد هذه القـــروض بدفعـات دورية ، وقد تأخذ شكل دفعة في نهاية مدة القرض ، وأهم ما يميز هذا النوع من التمويـــل هـــو ثبات سعر الفائدة المتفق عليه طيلة فترة القرض ، حيث لا يستطيع أي من الطرفين تغيير ســـعر الفائدة مما يعني احتمال خسارة أحد الطرفين في المستقبل خصوصا عند تقلب أسعار الفائدة فـــي السوق .

وهناك أشكال عديدة للقروض ذات الفائدة الثابتة تختلف بشكل رئيسي فيما بينها بطريقـــة السداد ومنها [٢]:

---

(١) C.F.Sirmans. **Real Estate Finance, 2 nd edition**, McGraw Hill. New York. 1989. p 198 .

(٢) William B.Brueggeman and others . **Real Estate Finance** , 8th edition , Irwin , Homewood , Boston. 1989. pp. 104 - 133 .

١) القروض العقارية ذات الإستهلاك الثابت : وفيها يتم منح القرض لفترة زمنية معينة، ثم تقسم إلى فترات محددة عادة ما تكون شهرية ، وتحسب قيمة الدفعة الشهرية بقسمة أصل القروض على عدد الأشهر ، ويضاف عليها الفائدة والتي تحسب على رصيد القرض القائم في نهاية كل شهر مما يؤدي إلى إستهلاك القرض في نهاية المدة ، ومن الملاحظ على هذه الطريقة أنها تركز على إستهلاك القرض أي أن قيمة الدفعة الشهرية تتناقص خلال فترة حياة القرض، وهذا يتناقض مع الواقع العملي لأنه من المعروف أن طبيعة العقارات تتسم إقتصاديا بالنمو مما يزيد من دخل المقترض مع مرور الزمن وبالتالي تزيد قدرته على السداد.

٢) القروض العقارية ذات الدفعات الثابتة : وتعتبر هذه الطريقة من أكثر الطرق شيوعا في تمويل العقارات وخصوصا تمويل المجمعات السكنية والمراكز التجارية، وتعني هذه الطريقة بكل بساطة أن هناك دفعة ثابتة شهريا تحسب على أصل القرض بالإضافة إلى معدل الفائدة على طول فترة حياة القرض، وتختلف هذه الطريقة عن سابقتها بثبات الدفعة الشهرية على كامل فترة القرض، ويتم حساب الدفعة الشهرية عن طريق معادلة القيمة الحالية للدفعات المتساوية .

٣) القروض العقارية ذات الدفعات الموزعة : وتختلف هذه الطريقة عن غيرها بأن الدفعات الشهرية فيها تكون منخفضة في السنوات الأولية ثم تبدأ بالإرتفاع حتى تثبت، والسبب في ذلك هو توقع ارتفاع دخل المقترض مع مرور الزمن ، ويتم حساب الدفعات الشهرية الأولية على أساس معدل فائدة أقل من المعدل المعتمد ثم يزداد بمعدل ثابت حتى يستقر على دفعة ثابتة إلى نهاية الفترة .

ب- القروض العقارية ذات الفائدة المتغيرة

وهي القروض التي يعدل مستوى الدفعات ومعدل الفائدة وشروط الإستحقاق فيها تبعا للتعديلات التي تطرأ على بعض المؤشرات الأساسية والتي يتم الإتفاق عليها من قبل الطرفين، وبشكل عام يعتبر مؤشر أذونات الخزينة المؤشر الرئيسي لتعديل معدل الفائدة والدفعات في هذا النوع من القروض .

وتتميز هذه القروض عن القروض الثابتة بأنها تحمي كل من المقرض والمقترض من مخاطر تذبذب أسعار الفائدة ، كما أن معدل الفائدة عليها أقل منه في القروض ذات الفائدة الثابتة وذلك لتعويض المقترض عن المخاطر الناجمة عن تحمله لقرض مستقبل معدل الفائدة فيه مرتبط بأحوال وظروف السوق، ويمكن استخدام المؤشر في تعديل أسعار الفائدة بأحد الطريقتين التاليتين (١):

١) طريقة الموعد المحدد: حيث تؤخذ قيمة المؤشر الأساسي لسعر فائدة أذون الخزينة في تاريخ إعطاء القرض ثم تطرح من قيمة المؤشر عند تأثره في تاريخ التعديل لإشتقاق معدل الفائدة الجديد على القرض للفترة القادمة .

٢) طريقة الموعد المتحرك: وتختلف هذه الطريقة عن سابقتها بأن جميع قيم المؤشر الأساسي تؤخذ من تاريخ إعطاء القرض إلى تاريخ التعديل الحالي، وتجمع مع بعضها البعض ثم يؤخذ المجموع ويقسم على عدد قيم المؤشر للفترات السابقة لإشتقاق قيمة معدل الفائدة الجديد للفترة القادمة .

وفترة التعديل هي الفترة ما بين التغييرات التي تطرأ على سعر فائدة القرض والتي يكون إرتباطها مباشرا مع التغييرات التي تحدث للمؤشر الأساسي المتفق عليه خلال فترة ثابتة، وعادة ما تكون فترة التعديل للقروض ذات الفائدة المتغيرة من شهر إلى ستة أشهر وقد تصل من سنة إلى خمس سنوات ، أما حساب معدل فائدة القروض ذات الفائدة المتغيرة فيكون بإضافة هامش ربح على معدل فائدة المؤشر الأساسي ويتبين ذلك من خلال المعادلة التالية (٢):

معدل فائدة القروض ذات الفائدة المتغيرة = معدل المؤشر + هامش ربح

ويستخدم الهامش بشكل أساسي لتعويض المقرض عن المخاطر المرافقة لعدم التأكد للقروض العقارية من هذا النوع. ويتميز هذا الشكل بوجود سقوف يحدد من خلالها الحد الأعلى والحد الأدنى للتعديل على الفوائد أو الدفعات، حيث تحمي المقترض بشكل أساسي من التغيرات الكبيرة التي قد تطرأ خلال فترات التعديل، وقد تحدد السقوف لفترة معينة أو لطول حياة القرض بحيث لا تسمح لفائدة القرض من التغير أكثر أو أقل من مقدار محدد تحت أي تعديل أو تغيير

(١) C.F.Sirmans, **Real Estate Finance,** Op cit . p 198 .

(٢) Ibid , p 199 .

خلال الفترة المحددة ، أما في حال طول حياة القرض فيجب أن لا تتجاوز الفائدة مقدار السقف المحدد خلال أي فترة من حياة القرض [١]، وتحتوي هذه القروض على شرط أساسي يدعى شرط الإستحقاق عند البيع حيث يعطي هذا الشرط الحق للمقرض بالحصول على حساب القرض القائم حالا في حالة بيع الرهن العقاري، فإذا كانت معدلات الفائدة الحالية أعلى من معدل الفائدة القديم على القرض فإن من مصلحة المقرض المطالبة بحساب القرض حالا، والعكس صحيح أي أنه إذا كانت معدلات الفائدة الحالية أقل من معدل القرض فإن من مصلحة المقرض الإستمرار بتحمل القرض، وهذا يعني أن المالك الجديد للعقار ليس له الصلاحية بتحمل القرض، مما يجعل هذا الشرط مفيدا للمقرضين لأنه يساعدهم على حماية قروضهم من معدلات السوق المنخفضة والإستفادة من المعدلات المرتفعة.

جـ- تمويل البيع بالأقساط

البيع بالأقساط هو حالة تمويلية يكون فيها البائع هو المقرض والمشتري هو المقترض، وتقوم فكرتها على أساس مجموعة من الدفعات بدلا من الدفع مرة واحدة عند الشراء، حيث يقوم المشتري بدفع نسبة معينة من ثمن العقار الذي يرغب بشرائه والباقي على دفعات مختلفة [٢]، وتعتبر هذه الطريقة معروفة ومفضلة لدى الطرفين ، فبالنسبة للمشتري يكون التفضيل بسبب عدم وجود طرف ثالث (مقرض آخر) في هذه العملية بالإضافة إلى أنها أداة لزيادة نسبة الدين إلى قيمة الملكية أو ما يسمى بالرفع المالي في حال كان المشتري يمثل شركة أو مؤسسة مما يقلل من التدفقات الخارجة من ملكية المشتري، أما البائع فإن الإستفادة التي يجنيها عند البيع بهذه الطريقة هي عدم دفع الضريبة على الربح المتحقق من هذه العملية في وقت البيع، حيث يتم توزيع الضريبة على كامل فترة الأقساط ولا يلزم البائع بدفع الضريبة على الدخل الذي لم يتحقق ، كما تسمح له بأن يدخل الجزء المتحقق فعلا في حساب الربح الإجمالي، ويجب ملاحظة أن بيع التقسيط يتم فيه إنتقال كامل الملكية من البائع إلى المشتري عند كتابة العقد مع تأجيل الثمن فقط على دفعات [٣].

---

(١) Peter Chinloy , **Real Estate Investment and Financial Strategy** , Kluwer Academic Publishers , Boston, 1988 . pp. 96-103 .

(٢) C.F.Sirmans, **Real Estate Finance,** Op cit . p 254 .

(٣) رفيق المصري ، **بيع التقسيط " تحليل فقهي وإقتصادي "**، دار القلم ، دمشق ، ١٩٩٠. ص ص ٢٨-٣٢.

وكاي طريقة من طرق التمويل يجب على المقرض (البائع) أن يدرك المتطلبات المتعلقة بهذه الطريقة خصوصا فيما يتعلق بالربح و الضرائب ، حيث يتبين أثر طريقة البيع بالأقساط على توزيع الربح وإنتشار الضريبة على السنوات التي تشمل دفعات الأقساط .

ويقوم البائع بتحديد نسبة الربح على سعر العقد حسب الأحوال العادية إضافة إلى نسبة فائدة على رأس المال طويل الأجل من تاريخ البيع تعدل حسب الفترة المتفق عليها وحسب أسعار الفائدة في السوق، ويتم حساب نسبة الربح الإجمالي بقسمة (العائد على بيع الأقساط)/(سعر العقد) ، وتطبق هذه النسبة على جميع الدفعات الرأسمالية في كل سنة لتحديد الربح الخاضع للضريبة والذي يخص كل دفعة ، وفي بعض الأحيان لا يكون هناك نسبة فائدة محددة على سعر العقد حيث يكون السعر متضمنا الربح بدون أي ذكر للفائدة ، وفي هذه الحالة يحسب الربح الإجمالي كجزء من سعر العقد ويخضع هذا الجزء كاملا للضريبة بإعتبار أنه ربح عادي [١].

د- التمويل التأجيري

يعتبر التأجير مصدرا هاما من مصادر التمويل بالنسبة لكثير من المؤسسات ،وهو عبارة عن عقد قانوني بين المستأجر (المدين) و المؤجر (الدائن) يقوم فيه المستأجر بتقديم مجموعة من الدفعات إلى المؤجر وذلك في مقابل إستخدام المستأجر وحيازته للملكية (العقار) لفترة معينة [٢]، ويسمح هذا العقد للمستأجر بتملك جميع الأموال المؤجرة أو بعضها في موعد أقصاه انتهاء الإيجار وذلك عن طريق تنفيذ وعد منفرد بالبيع [٣].

وتتكون عناصر التمويل التأجيري من المؤجر (الدائن) والمستأجر (المدين) وعقد التأجير الذي يجب أن يتضمن ما يلي [٤]:

---

(١) C.F.Sirmans, **Real Estate Finance**, Op cit. pp. 255-263.

(٢) John McMahan , **Property Development** ,2nd edition , Mc Graw Hill Co, New York , 1989 . p 257.

(٣) هاني محمد دويدار ، **النظام القانوني للتأجير التمويلي** ، دار الجامعة الجديدة للنشر ، الأسكندرية ، ١٩٩٤. ص ٥٩ .

(٤) خيري الجزيري ، **التخطيط المالي ومصادر تمويل المشروعات** ، جامعة القاهرة ، القاهرة، ١٩٩٤. ص ٢٣٧ .

١- فترة التأجير الأساسية : وهي الفترة التي لا يمكن خلالها إلغاء عقد التأجير من قبل المستأجر .

٢- شروط الدفع: وتتضمن قيمة وتوقيت الدفعات خلال فترة التأجير .

٣- الشروط الخاصة بتجديد مدة الإيجار أو الشراء: وتتضمن الخيارات الخاصة بتجديد مدة الإيجار الخاصة بالعقار في نهاية مدة التأجير الأساسية وإلا سيقوم المؤجر بحيازة العقار مرة أخرى ، كما تتضمن هذه الخيارات تلك الخاصة بشراء العقار من خلال دفعات الإيجار.

وهناك ثلاثة أشكال للتمويل التأجيري [١]:

١- ترتيبات البيع والتأجير مرة أخرى **Sale and Lease Back**

وفيها تقوم المؤسسة أو الفرد ببيع العقار الذي يملكه الى طرف آخر، ثم يقوم هذا الطرف (المشتري) بتأجير العقار الى البائع مرة أخرى وتكون الإستفاده التي يجنيها البائع من هذه العملية هو تسلم قيمة العقار نقدا مع الإحتفاظ والإنتفاع به خلال فترة الإيجار، أما المشتري فيحصل على ملكية العقار بالإضافة الى مبلغ الإيجار الدوري المتفق عليه. وجدير بالذكر أنه غالبا ما تكون فترة سريان عقد الإيجار مساوية للعمر الإقتصادي للعقار (خصوصا المباني)، الأمر الذي يعني أن قيمة الدفعات الإيجارية لا بد وأن تغطي على الأقل وفي أسوأ الأحوال القيمة الرأسمالية للعقار المستأجر [٢].

٢- التأجير المباشر **Direct Leasing**

وفيه تحصل المؤسسة (الفرد) على حق الإنتفاع بعقار لم تكن تملكه من قبل مقابل مبلغ الإيجار المتفق عليه .

---

(١) المرجع السابق . ص ٢٣٨ .

(٢) سعيد يحيى ضو ، تكاليف التمويل والإستثمار ، جامعة القاهرة ، القاهرة ، ١٩٩٤ . ص ص ٢٣٥-٢٣٦.

٣- التأجير الممول عن طريق الديون Leveraged Leasing

ويختلف عن الشكلين السابقين بوجود ثلاثة أطراف هم المؤجر و المستأجر و المقرض (الممول) ، فبالنسبة للمستأجر فلا يختلف دوره في حق الإنتفاع بالعقار ، أما المؤجر فيكون في هذه الحالة لا يملك العقار ولذلك يقوم بدفع نسبة من ملكية العقار ويسدد الباقي من خلال قرض من أحد المقرضين بضمان العقار ودفعات الإيجار التي سيدفعها المستأجر .

وهناك عدة أسباب إقتصادية للإستئجار بدلا من الشراء ، حيث أن المؤسسة (الفرد) قد ترغب بإستخدام العقار لفترة قصيرة من الزمن وبالتالي فإن من الأفضل لها أن تستأجر حتى لا تقوم بتكبد تكاليف نقل الملكية ، كما أن التمويل التأجيري يقدم تمويلا كاملا للمستأجر فلو أراد المستأجر الحصول على قرض لشراء العقار فلن يحصل إلا على نسبة معينة من قيمته ولتكن (٧٠ %)، ولكنه بالمقابل سيحصل على تمويل (١٠٠ %) في حالة إستئجاره وأخيرا فإن الإستئجار قد يعطي مزايا ضريبية أفضل للمستأجر تتمثل في الدفعات الدورية التي يدفعها بالمقارنة مع قسط الإهلاك وتكاليف الفائدة في حالة الشراء (١).

هـ- التمويل الإسلامي

إن أساس التمويل الإسلامي يتمثل بتحريم الربا (الفوائد) في جميع المعاملات المالية من تمويل وإستثمار، ومن ممارسة أي عمل محرم في الشريعة الإسلامية (٢).

وهناك عدة أشكال للتمويل الإسلامي يمكن من خلالها تمويل العقارات، فهناك التمويل بالمشاركة والمرابحة بالإضافة إلى التأجير ، وفيما يلي تفصيل لكل منها :

١- **التمويل بالمشاركة:** وهو أسلوب تمويلي يقوم على أساس تقديم المصرف الإسلامي للتمويل الذي يطلبه المتعامل معه، وذلك دون تقاضي فائدة "ربا" كما هو الحال في التمويل المصرفي الربوي ، وإنما يشارك المصرف في ضوء قواعد وأسس توزيعية متفق عليها بين المصرف وطالب التمويل قبل بدء التعامل (٣).

---

(١) C.F.Sirmans , Real Estate Finance , Op cit. P.P 398-399 .

(٢) أميرة مشهور ، الإستثمار في الإقتصاد الإسلامي ، مكتبة مدبولي ، القاهرة ، ١٩٩٠ . ص ٣٥٧ .

(٣) المرجع السابق . ص ٢٨٦ .

ويتميز هذا الأسلوب بمشاركة كل من المصرف وطالب التمويل في تقديم أموال للمشروع العقاري وتحديد إدارته سواء لأحدهما أو لطرف ثالث حتي يتم الإنتهاء منه، ثم يتحمل الطرفان ما ينتج عن المشروع من تكاليف ويشتركان في الربح كل حسب نسبة مشاركته، وهناك ثلاثة أنواع من المشاركة وهي [1]:

أ- **المشاركة المتناقصة:** وتعني دخول المصرف بصفة شريك ممول في مشروع ذي دخل متوقع وبحصة معينة، وذلك على أساس الإتفاق مع الشريك الآخر على حصول المصرف على حصة نسبية من صافي الدخل المتحقق فعلا ، مع حقه بالإحتفاظ بالجزء المتبقي أو أي قدر منه يتفق عليه ليكون ذلك الجزء مخصصا لتسديد أصل ما قدمه المصرف من تمويل، ويتميز هذا الأسلوب بإنسحاب أحد الشركاء (المصرف) من المشاركة تدريجيا حتى تؤول ملكية العقار إلى الشريك ، ويتم ذلك من خلال إتفاقية بيع بينهما على مبدأ زيادة حصة الشريك (المشتري) في العقار بزيادة قيمة مدفوعاته الدورية وتناقص حصة المصرف (البائع) بزيادة تلك الدفعات الدورية ، حيث تعتبر الحصة المدفوع قيمتها من المشتري ملكا له ملكية كاملة ، ومستأجرا للحصة المتبقية وتبعا لذلك يقوم بدفع كامل الأجرة السنوية للعقار بحيث يخصص جزء منها لأجرة حصة المصرف والأخر لزيادة حصة المشتري في العقار وبالتالي تبقى حصته تزداد حتى يصبح العقار ملكا له بالكامل .

ب- **المشاركة على أساس نظام الحصص :** وبموجب هذا الأسلوب يقسم المشروع إلى حصص، ويمتلك المصرف والشريك منها حسب نسبة مساهمة كل منهما في المشروع وتتمثل مساهمة المصرف في التمويل الذي يقدمه ، وتتمثل مساهمة الشريك في ثمن الأرض التي يملكها والتي سيقام عليها المشروع بالإضافة إلى أية أموال أخرى يرغب الشريك في تقديمها ، ويتم الإتفاق بين المصرف والشريك على إستمرار الشراكة مدة معينة ويسمح للشريك بشراء بعض أو كل حصص البنك بسعر يتفق عليه عند البيع وليس سلفا، ويمكن أن يستعمل لهذا الغرض أية أموال أخرى ، ويتم توزيع أرباح المشروع عند تحققها بين المصرف والشريك حسب حصة كل منهما فيه .

---

(١) عبد الله المالكي ، **الموسوعة في تاريخ الجهاز المصرفي الأردني** ، المجلد ٧ ، مطابع الدستور التجارية، عمان ، ١٩٩٦ ،ص ١٣٨.

جـ- **المشاركة على أساس الإستثمار لمدة محدودة :** ومن خلاله يقدم مالك الأرض أرضه للمصرف لكي يقوم هذا الأخير بإستثمارها بإقامة مشروع عقاري عليها، ويبقى المشروع في حوزة المصرف طوال مدة محددة يتفق عليها الطرفان في البداية، ويعود للمصرف خلالها دخل المشروع بكامله ، وعندما تنقضي المدة المضروبة يتنازل المصرف عن المشروع لمالك الأرض (١).

٢- المرابحة : وهي أحد صور التمويل الإسلامي وتعني بيع الشيء بثمنه مضافا إليه ربح معلوم وللمرابحة ثلاثة أشكال هي (٢):

أ- عقد المساومة (المفاوضة) : ويكون بين البائع والمشتري لتحديد ربح معين على ثمن الشيء الأصلي .

ب- عقد المرابحة البسيط : وهو البيع بثمن معلوم وربح معلوم .

ج- عقد المرابحة للأمر بالشراء : وهو أن يطلب فرد شراء سلعة من شخص آخر لأنه لا يستطيع شراءها وذلك على أساس وعد منه بشراء تلك السلعة اللازمة وبمواصفات محددة، ويقوم بدفع الثمن على دفعات تبعا لإمكانيته وقدرته المادية ، وهو من صيغ الإستثمار الإسلامي التي لا تزال مدار جدل حتى الآن .

وما يهمنا من هذه الأشكال هو عقد المرابحة للأمر بالشراء (المرابحة المركبة) لأنه يستخدم بشكل واسع في الوقت الحاضر من قبل المصارف والمؤسسات الإسلامية ، ويتضمن بيع المرابحة للأمر بالشراء ثلاث معاملات :

١- طلب من الشخص الراغب بالشراء من المصرف مرابحة .

٢- عقد شراء بين المصرف ومالك السلعة المطلوبة .

٣- عقد شراء بين الشخص الراغب (الواعد) بالشراء والمصرف مرابحة .

---

(١) المرجع السابق .ص ١٤١ .

(٢) محمد صالح عبد القادر ، **نظريات التمويل الإسلامي** ، دار الفرقان ، عمان ، ١٩٩٧ . ص ص ١٢٨- ١٣١.

وجدير بالذكر أن الشخص الراغب بالشراء يكون مخيرا بين شـــراء السـلعة أو عـــدم شرائها حتى بعد أن يقوم المصرف بشراء العقار ، وفي حالة التعاقد بينهما يجـــب أن يتضمـــن العقد شروط المرابحة وهي أن يكون ثمن العقار ومقدار الربح معلوما، وأن تحسب النفقات التـــي أنفقها البائع (المصرف) على العقار كمصاريف الصيانة مثلا ، ويتبين من ذلـــك أن المصـــرف يتحمل مخاطرة شراء العقار المطلوب وعدم شراء العميل له بعد ذلك، أما العميل فـــهو يحصـــل على العقار رغم عدم توفر كامل ثمنه عنده [1]، ويقوم بدفع جزء من ثمـــن العقـــار للمصـــرف والباقي على دفعات محددة ولفترة معينة بضمان رهن العقار لصالح المصرف حتى يتم الســـداد بالكامل ، ومن الجدير بالإهتمام معرفة أن المصرف الإسلامي لا يتقاضى إلا الثمن المتفق عليـــه ودون زيادة في حال تأخر العميل في سداد الدفعات المطلوبة منـــه ، بعكـس أنـــواع التمويـــل الأخرى والتي تفرض فائدة عن كل يوم يتأخر فيه العميل عن السداد .

٣- التأجير : وقد تقدم شرحه سابقا، إلا أن التمويل الإسلامي له وجهة نظر في هذا الشكل مـــن أشكال التمويل حيث أن عقد التمويل التأجيري يتضمن تأجير المدة المتفق عليها لدفع الثمـــن، وبيع في نهاية المدة بعد إستيفاء الثمن ، فإذا كان الجزء الخاص بالبيع مجـــرد وعـــد غـــير ملزم للمتعاقدين ويكون لهما الخيار، فلا بأس من الناحية الشرعية ، ولكن إذا كـــان الوعـــد ملزما فالشرط هنا يناقض المقصود الأساسي للعقد ، ويمكن تصحيح هذا العقد بـــأن ينقـــل جزء من ملك العقار بقدر ما يدفع المستفيد ، أي يطبق عليه صورة المشاركة المتناقصة إلى أن ينتهي من دفع الثمن فيتملكها بالتمام [2] ، بالإضافة إلى ذلك فإن إلزام العميل بسداد قسط الإيجار عن طوال مدة العقد التي قد تفوق القيمة التي اشترى بها المالك العقار يعتبر غـــير جائز عند الفقهاء [3]، ويمكن حل ذلك بتحديد الثمن الذي سيدفعه المستأجر مقـــابل العقـــار مسبقا وحسب الإتفاق مع المؤجر شريطة نقل الملكية للمستأجر في نهاية المدة .

---

(١) المرجع السابق ، ص ١٣٢ .

(٢) يوسف كمال محمد ، المصرفية الإسلامية – الأزمة والمخرج ، دار النشر للجامعات المصرية ، القاهرة، ١٩٩٦ . ص ٧٩ .

(٣) منير إبراهيم هندي ، شبهة الربا في معاملات البنوك التقليدية والإسلامية ، دار النهضة العربية ، القاهرة، ١٩٩٥ . ص ٦٢ .

وقد تكون صيغة التمويل الملائمة في هذه الحالة أن يقـوم المقـرض بتقديـم الأمـوال اللازمة لتحسين الأرض على أن يقوم المقترض بالسداد عند بيع كل قطعة منها ، وبذلك تكـون فترة السداد خلال فترة زمنية قصيرة غالبا وحسب أحوال وظـروف السـوق [١] ممـا يسـمح للمصارف التجارية بالدخول في تمويل هذا النوع من الإستثمار العقاري .

جـ- تمويل الإنشاءات (المقاولات)

ويعرف بأنه إلتزام بتقديم الأموال لإنشاء مبنى أو مبان على أساس توزيع الأموال علـى فترات الإنشاء بحيث يضمن دفعات لكل تكاليف الإنشاء، وتمويل الرسوم ومتطلبات الإنتهاء مـن البناء حسب المخططات ، من أجل إستلام قرض عقاري من الدرجة الأولى على العقـار بعـد إكتمال البناء [٢].

ومن الملاحظ أن تمويل الإنشاءات يختلف عن باقي أشكال التمويل بأنه لا يعطـى بعـد الإتفاق بين المقرض والمقترض مباشرة ، حيث يحصل المقترض على إلـتزام مـن المقـرض بتقديم الأموال حسب تقدم الإنشاءات ، ويقوم المقترض بقسمة التمويل إلى مراحـل مختلفـة أو فترات زمنية محددة لإنهاء البناء وهذا بدوره يتطلب من المقرض أن يقوم بالتأكد من أن الأمـوال التي ستوزع لا تتجاوز قيمة البناء في كل مرحلة من مراحل الإنشاء ، وعادة ما يكـون تمويـل الإنشاءات على شكل قرض يحمل معدلات فائدة مرتفعة ولفترة زمنية قصيرة نسـبيا ، وبشـكل عام تتميز قروض الإنشاءات بعدة ملامح من أهمها [٣]:

١- أنها قصيرة الأجل ، حيث تبدأ من سنة واحدة ولا تتجاوز ثلاث سنوات .

٢- لا تدفع الفائدة إلا على الأموال المقترضة فعلا ، ولا يسدد أصل القرض إلا بعد أن تتـم عملية البناء .

---

(١) C.F.Sirmans , **Real Estate Finance** , Op cit. p 316 .

(٢) John Wiedemer , **Real Estate Finance,** Op cit. p 283 .

(٣) Robert Plattner , **Real Estate Investment , Analysis and Management** , Merril Publishing Company. Ohio , 1988 . pp 115-116 . .

٣- تتضمن قروض الإنشاءات إلتزام من مقرض آخر بأن يعطي قرض دائم للمقترض بعد إتمام المشروع ، وفي العادة تتم هذه الإتفاقية قبل أن يتم إعطاء قرض الإنشاءات من المقـــرض الأول.

٤- يرد أصل القرض كاملا من خلال القرض العقاري طويل الأجل الذي تم الإتفاق عليه ســابقا ويتحمل المقرض الجديد عبء التمويل الجديد بضمان رهن العقار الذي تم بناؤه .

وتجدر الإشارة إلى أن المقرض قد يشرك طرفا ثالثا في تمويل الإنشاءات الكبيرة حيــث يعطي المقرض الأموال إلى طرف آخر يكون مسؤولا بشكل مباشر عن مراقبة الإنشاء وتقدمـــه الفعلي وذلك لزيادة ضمان القرض الممنوح، ولا يستلم المقــترض الأمــوال إلا بعــد أن يقــدم المهندس أو المعماري المختص شهادة تبين تقدم البناء أو الإنشاء في كل مرحلة من المراحل.

٣- التمويل حسب المدة :

يبين هذا المعيار أشكال التمويل العقاري حسب المدة ، فهناك التمويـــل قصــير الأجــل والتمويل طويل الأجل ، وفيما يلي تفصيل لكل منها :

أ- التمويل قصير الأجل :

وهي الأموال التي تقوم بتقديمها المصارف التجارية بشكل خاص لفترات زمنية قصــيرة، وينقسم إلى نوعين رئيسيين هما الإئتمان التجاري والذي يكون في العادة أقل من سنة ومخصــص لغايات تجارية بحتة وهو ليس موضع بحثنا هنا، والإئتمان المصرفي الذي قد يمتد إلـــى ثــلاث سنوات ويخدم هذا التمويل العديد من النشاطات التي تخص قطاع العقارات مثل تمويـــل شــراء مواد البناء وإستيراد المواد الإنشائية والبنائية من الخارج ، بالإضافة الى تمويل الإنشاءات كمــا مر سابقا وتضع المصارف شروطا على المقترضين تجعله صعب المنال خصوصا لمــن ليــس لديهم مراكز مالية قوية، حيث تطلب منهم تقديم ضمانات أو إشراك طرف آخر ضامن كما هــو في حال تمويل الإنشاءات، وقد يأخذ الإئتمان المصرفي أحد صورتين [١]: الأولـــى أن يحصــل المقترض على قيمة القرض مرة واحدة ، على أن يقوم بالوفاء بقيمـــة الإئتمـــان والفوائـــد فـــي التواريخ المتفق عليها ، والصورة الثانية أن يحصل المقترض على حد أقصى خلال فترة متفـــق

(١) John Wiedemer , **Real Estate Finance,** Op cit. p 276.

الحصول على المبلغ المتفق عليه دفعة واحدة أو على دفعات متعددة وفي هـذه الحالـة تنتـهي الدفعات عندما تصل إلى الحد الأقصى المتفق عليه، وعندئذ لا يمكن الحصول على أي قـروض إضافية ، ويمكن للمقترض أن يقوم بسداد جزء من قيمة القرض خلال الفترة المتفق عليها بمـا يسمح له مستقبلا الحصول على مزيد من القروض طالما أن الفترة المتفق عليها لـم تنقضـي، وبشرط أن لا تتعدى القروض الإضافية مستوى السقف الإئتماني (١)، ومن أهم ممـيزات هـذا التمويل انه يتسم بالمخاطرة العالية خصوصا عند بداية إنشاء المبنى والتي سـيتم شـرحها فـي المبحث الثاني، وتتمثل تكلفة هذا التمويل في سعر الفائدة التـي يدفعـها المقـترض للمصـرف التجاري والتي تكون في العادة أقل من أسعار الفوائد في قروض التمويل طويل الأجل.

ب- التمويل طويل الأجل :

وهي الأموال التي يتم تقديمها عادة من قبل المصارف الإستثمارية والمؤسسات الماليـة المتخصصة ، وتمتد فترة التمويل من (١٠-٣٠) عاما، ويعنى هذا النوع من التمويـل بتمويـل المباني السكنية خصوصا بالإضافة الى المباني الأخرى ، وبشكل عام يخدم التمويل طويل الأجل ما يلي : تمويل مشاريع الإسكان والمشاريع التجارية ، وتمويل شركات الإسـكان والجمعيـات التعاونية بالإضافة الى المشاركة في ضمان إصدار الأسـهم أو السـندات للقـروض المتعلقـة بالإسكان ، وهناك عدة أشكال رئيسية للتمويل طويل الأجل تتمثل في القروض طويلـة الأجـل بشكل خاص، بالإضافة إلى السندات والأسهم العاديـة والممتـازة وذلـك بالنسـبة للشـركات والمؤسسات، وفيما يلي شرح لكل منها :

١- القروض طويلة الأجل

وهي القروض المقدمة من المصارف الإستثمارية والمتخصصة بشكل خاص بالإضافـة إلى مؤسسات التأمين وصناديق الإدخار والتقاعد ، وتمتد مدة هذه القروض الى ثلاثين عامـا ولا تعطى هذه القروض إلا بعد دراسة مستفيضة للمشروع المراد تمويله وبعد أن يكون المشروع قد أنشئ بالكامل، حيث يتم تمويل إنشاء البناء عادة من قرض الإنشاءات كما تبين سابقا ثـم يـأتي

---

(١) John Wiedemer , **Real Estate Finance**, Op cit. p 276.

(١) منير إبراهيم هندي ، **الفكر الحديث في مجال مصادر التمويل**،منشأةالمعارف،الإسكندرية،١٩٩٧. ص ص ٨-١٠ .

دور القروض طويلة الأجل حيث ترهن الأرض والبناء المقام عليها لصالح المقرض [١]، وتختلف آلية هذه القروض عن بعضها البعض في كيفية إحتساب الفائدة فهناك القروض ذات الفائدة الثابتة وهناك المتغيرة وهناك التأجير التمويلي وغيرها، والتي تم شرحها في السابق، وتتميز القروض طويلة الأجل بارتفاع أسعار الفائدة عليها مقارنة بالقروض قصيرة الأجل، بالإضافة إلى وجود مخاطرة كبيرة تتمثل أساسا بطول فترة السداد وما يصاحبها من عدم التأكد واحتمال تغير أسعار الفائدة .

٢- السندات

تعتبر السندات من أبرز أشكال التمويل طويل الأجل ويعرف السند بأنه عبارة عن صك يصدره المقترض (المؤسسة) يقر فيه بمديونيته بمبلغ يساوي القيمة المدونة على السند إلى المقرض (المستثمر)، وبموجب هذا الإتفاق يتعهد المقترض برد أصل المبلغ بالإضافة إلى فوائد متفق عليها في تواريخ محددة [٢]، وعرفها قانون الشركات الأردني بأنها أوراق مالية ذات قيمة إسمية واحدة قابلة للتداول تصدرها الشركة المساهمة العامة للحصول على قرض تتعهد الشركة بموجبها بسداد القرض وفوائده وفقا لشروط الإصدار [٣]، وبذلك تمثل السندات أداة دين وهذا ما يميزها بشكل أساسي عن الأسهم كما سيتبين لاحقا وقد يحتوي السند على شروط أخرى لصالح المقرض مثل عدم إصدار سندات أخرى في تاريخ لاحق أو شرط رهن بعض الأصول الثابتة ضمانا للسداد ، كما قد يتضمن السند شروطا لصالح المقترض مثل حق إستدعاء السندات قبل تاريخ الإستحقاق [٤]، أي أنه يستطيع سداد قيمة السند في أي وقت وليس بالضرورة أن ينتظر حتى إنقضاء المدة ، وهناك أنواع عديدة للسندات إلا أن ما يهمنا منها هو السندات المضمونة برهن عقاري والتي تصدر على أساس قيام مصدر السند (المقترض) برهن العقار المطلوب تمويله لصالح الممول (المقرض) وذلك لحمايته من مخاطر عدم السداد (الافلاس)، وتعتبر السندات المضمونة بالرهن العقاري من الأساليب الشائعة في تمويل العقارات خصوصا

---

(١) Appraisal Institute , **The Appraisal of Real Estate** , 10 th edition , Appraisal Institute , Illinois , Chicago, 1992. pp. 100-101 .

(٢) Charles P. Jones , **Investments : Analysis and Management** , 4th edition , John Wiley & Sons Inc., New York ,1994 . p 150 .

(٣) نقابة المحامين الأردنيين ، قانون الشركات رقم ٢٢ ، مطبعة التوفيق ، عمان ، ١٩٩٧ . ص ٨٥ .

(٤) منير ابراهيم هندي ، **الفكر الحديث في مجال مصادر التمويل** ، مرجع سبق ذكره . ص ٢٣ .

للمؤسسات والشركات العقارية في الولايات المتحدة الأمريكية مقارنة بـــالأردن حيــث لا يتــم إستخدامها إلا من قبل بعض المؤسسات العامة فقط وبشكل محدود جدا .

٣- الأسهم العادية

تصدر الأسهم العادية نتيجة لحاجة الشركة إلى التمويل طويل الأجل ولكن دون الإستدانة من المقرضين وهذا أهم ما يميزها عن المصادر الأخرى، حيث تمثل الأسهم حــق ملكيــة فــي المؤسسة أو الشركة المصدرة لها ، ويمكن تمييز الأسهم العادية عن غيرها من خلال النقطتيــن التاليتين [١]:

أ- أنها تعطي لصاحبها الحق بالحصول على توزيعات الأرباح في حال تحققها وفي حال رغبــة الشركة بتوزيع الأرباح بدلا من إحتجازها وإستخدامها للقيام بالإستثمارات المتاحة .

وهذا يعني أن السهم العادي لايلزم الشركة بدفع توزيعات الأرباح بعكس السند الذي يلــزم مصدره بدفع الفائدة حتى لو لم يحقق أي أرباح .

ب- يمكن للسهم العادي أن يباع في أي وقت في المستقبل خصوصا عند إرتفاع سعره عن سعر الشراء وفي هذه الحالة يحقق المستثمر في الأسهم أرباحا رأسمالية وعند حــدوث العكــس يحقق خسارة رأسمالية ، وهذا لا يحصل بالنسبة للسند حيث أنه يحتفظ بالقيمة الأســمية لــه عند موعد الإستحقاق . وتلجأ المؤسسة (الشركة) العقارية إلى التمويل عن طريق الأســهم العادية عندما ترغب بإنشاء مشاريع عقارية جديدة أو التوسع في مشــاريع قائمــة دون أن يترتب عليها أية ديون جديدة .

٤- الأسهم الممتازة

وهي حصص في رأس المال لها افضلية في توزيع الأرباح على الأسهم العادية وتختلف عنها في انها لا تخول مالكها بحق المشاركة في الإدارة [٢] ، ويجب على الشركة ان تقوم بدفــع توزيعات سنوية تكون محددة مسبقا للسهم الممتاز في حال تحقق أرباح، كما تتميز هذه الأســهم بالأولوية في السداد عند تصفية أو أفلاس الشركة عن الأسهم العادية ، وهناك عدة انواع للاسـهم الممتازة منها القابلة للتحويل الى اسهم عادية والمجمعة التي لا تفقد الحق في الارباح عند عــدم

---

(١) J. Fred Weston and others , **Essentials of Managerial Finance** , 11th edition , The Dryden Press , Orlando , 1996 , pp. 298-299.

(٢) Richard Brealey and others, **Fundamentals of Corporate Finance** , McGraw Hill,Inc. New York , 1995, pp.326-327.

توزيعها، وتلجأ المؤسسة (الشركة) العقارية للتمويل عن طريق الأسهم الممتازة عندما تكون بحاجة لتمويل مشاريعها العقارية دون أن تتحمل ديون جديدة تظهر في ميزانيتها العامة وبنفس الوقت لا ترغب بمشاركة ملاك هذه الأسهم في إدارة الشركة .

رابعا : مصادر التمويل العقاري

تتنوع مصادر التمويل العقاري والتي يمكن للفرد (المؤسسة) الحصول على التمويل المناسب من خلالها ولا تنحصر في المصارف أو المؤسسات المالية الموجودة في البلد نفسه كما هو شائع بل يمكن أن تمتد إلى خارج حدود البلد ، وبشكل عام يمكن تقسيم المصادر التمويلية إلى مصدرين رئيسيين هما المصادر الداخلية والمصادر الخارجية ، وفيما يلي تفصيل لكل منهما:

١- المصادر الداخلية للتمويل العقاري

وهي المصارف والمؤسسات التي تعمل على توفير الموارد المالية للأفراد والمؤسسات المتعاملين بالعقارات على مختلف أشكالها من أراض وأبنية وإنشاءات في البلد نفسه، وتعتبر المصدر الرئيسي للمقترضين بشكل عام وذلك بسبب قربها منهم وتعدد المؤسسات التمويلية التي يتكون منها هذا المصدر وسهولة الإجراءات المتخذة بالمقارنة مع المصادر الخارجية .

وتشمل المصادر الداخلية للتمويل العقاري ما يلي :

١- الجهاز المصرفي العامل في البلاد : ويمثله البنك المركزي والمصارف التجارية والإستثمارية بالإضافة إلى المصارف المتخصصة بالإقراض العقاري .

٢- المؤسسات المالية الوسيطة : وهي مؤسسات غير مصرفية تقوم بتجميع الأموال من المدخرين عن طريق إصدار أوراق مالية بقيم مناسبة لهم لتقوم بالمقابل باستثمارها في مشاريع إقتصادية مباشرة أو بالمشاركة في تمويل هذه المشاريع ، وتمثلها شركات التأمين وصناديق التقاعد والضمان الإجتماعي والمؤسسات العقارية الخاصة .

ويوجد العديد من المصادر الداخلية للتمويل العقاري في الأردن تتمثل بشكل رئيسي فيما يلي :

أ- الجهاز المصرفي : ويشمل بنك الإسكان بشكل رئيسي والبنك الإسلامي الأردني والبنك العقاري العربي بالإضافة إلى المصارف التجارية والإستثمارية الأخرى .

ب- المؤسسات المالية الوسيطة : وتمثلها شركة بيت المال والإستثمار "بيتنا" ومؤسسة الإسكان والتطوير الحضري ومؤسسة الضمان الإجتماعي بالإضافة إلى صناديق الإدخار والتقاعد في المؤسسات العامة والخاصة .

وسيتم تخصيص الفصل الثاني لدراسة المصادر التمويلية العقارية المصرفية وغير المصرفية في الأردن بشكل مفصل .

٢- المصادر الخارجية للتمويل العقاري

وتتمثل في جميع المصارف والمؤسسات المالية والحكومات الأجنبية التي تقدم الأموال لغايات إقامة المشاريع المختلفة والتي يدخل من ضمنها المشاريع العقارية والسكنية.

وتقدم المصادر الأجنبية الأموال للمستفيدين على أحد شكلين : قروض طويلة الأجل تسدد بعد فترة يتفق عليها وهو الشكل الغالب ، أو على شكل المشاركة في ملكية المشروع العقاري المطلوب تمويله ، ويمكن توضيحها فيما يلي :

١- القروض الأجنبية : وتقدم عادة من المؤسسات الدولية المتخصصة في تمويل المشروعات الإقتصادية الإستثمارية والإنمائية أو من الحكومات التي تساعد الدول النامية على تنمية إقتصادياتها ويمكن إجمالها بما يلي :

أ- البنك الدولي للإنشاء والتعمير [١]:

أنشئ هذا البنك عام ١٩٤٥ كأحدى وكالات هيئة الأمم المتحدة بهدف تمويل المشروعات الاستثمارية للحكومات المقترضة والبرامج التي تعزز التقدم الإقتصادي والإجتماعي عن طريق زيادة الإنتاجية من أجل تحسين حياة الناس وبالإضافة إلى هذه القروض يقدم البنك الدولي المشورة والمساعدة الفنية للمقترضين ، ويمنح البنك قروضه إلى الحكومات لتمويل مشروعات الخدمات ذات الفائدة الإقتصادية وفي قطاعات عديدة تبلغ حوالي ستة عشر قطاعا من أهمها النقل والزراعة والكهرباء والتمويل والصحة والسكان والتغذية والتنمية الحضرية (ومن ضمنها الإنشاءات والإسكان) .

---

(١) International Bank for Reconstruction and Development , **Annual Report** , International Bank for Reconstruction and Development , Washington D.C , 1997.

وتقدم قروض البنك لآجال طويلة وبشرط أن تسدد تدريجيا طوال المدة المتفـق عليـها ووفقا لجدول زمني يتحدد مع عقد القرض ، ويكون السداد بنفـس العملـة التـي قدمـت إلـى المقترض فإذا كان المقترض قد حصل على القرض بالدولار الأمريكي مثلا فيجـب أن يسـدد أقساط وفوائد القرض بهذه العملة ، ويقدم مبلغ القرض على شكل نقدي ويودع لحساب المقترض لدى البنك لينفق منه على شراء احتياجاته من أي مصدر . وتتكون مصادر أمـوال البنـك مـن رأس المال والسندات التي يصدرها ويطرحها للبيع للقطاع الخاص [١] ، ومـن الأمـوال التـي يحصل عليها من تحصيل ديونه على الغير ، ومن الفائض الذي يتحقق سـنويا ويعـاد تشـغيله بالإضافة إلى القروض التي يحصل عليها من البنوك الأخرى ، وقد ساهم البنـك الدولـي فـي تمويل العديد من المشاريع الحضرية والإسكانية في الأردن كان آخرها قرض للحكومة الأردنيـة مقداره (٢٠) مليون دولار لتنمية قطاع الإسكان في الأردن في عام ١٩٩٦ وقد بلـغ رصيـد القروض القائم من البنك الدولي والمؤسسة الدولية للتنمية للحكومة الأردنيـة مـا يقـارب مـن (٢٨٧) مليون دينار في نهاية عام ١٩٩٧ [٢].

ب- الصندوق العربي للإنماء الإقتصادي والإجتماعي (AFESD)

ويقدم هذا الصندوق التمويل اللازم للمشاريع الإقتصادية في البلدان العربية الأعضاء فـي جامعة الدول العربية ، ويقوم الصندوق بالدراسة التفصيلية للمشاريع وتحمل مسـؤولية تنفيذهـا بالإضافة إلى مراقبتها و الإشراف عليها حسب الدراسة والخطة وحسب جدول العمل المعد لـهذه الغاية [٣] ، وتدخل مشاريع البنية التحتية من ضمن المشاريع الممولة من هذا الصندوق، وقد بلـغ رصيد القروض القائم التي قدمها الصندوق للأردن (٢١٨) مليـون دينـار حتـى نهايـة عـام ١٩٩٧[٤].

---

(١) Alan Shapiro , **Foundation of Multinational Financial Management** , Allyn and Bacon Co. , Massachusets , 1991 , p 501.

(٢) الأردن ، البنك المركزي الأردني ، **التقرير السنوي الرابع والثلاثون** ، البنك المركزي الأردني ، عمان، ١٩٩٧ ، ص١٧٦ .

(٣) Shapiro , **Foundation of Multinational Financial Management** , Op cit , p 502.

(٤) الأردن ، البنك المركزي الأردني ، مرجع سبق ذكره ، ص ١٧٦ .

جـ- القروض الحكومية

تقدم الكثير من حكومات الدول المتقدمة والحكومات التي قطعت شوطا في التنمية قروضا لحكومات الدول النامية ، وأبرز هذه الدول اليابان والمملكة العربية السعودية وألمانيا وفرنسا وبريطانيا والولايات المتحدة الأمريكية حيث تقوم هذه الدول بتقديم القروض المختلفة لتمويل إنشاء المشروعات الإقتصادية والخدمات الضرورية ومن ضمنها مشاريع البنية التحتية والإسكان ، وتتميز قروضها عادة بطول أجلها الذي قد يمتد في بعض الأحيان إلى (٤٠) عاما، وقد بلغ رصيد القروض القائم المقدمة للأردن من هذه الحكومات إلى ما يقارب من (٣) مليار دينار حتى نهاية عام ١٩٩٧ [١].

د- مصارف عربية وأجنبية :

ومن هذه المصارف البنك الإسلامي للتنمية و بنك الإستثمار الأوروبي وغيرها حيث تقدم قروضا طويلة الأجل للحكومة الأردنية لغايات عديدة منها قطاع الإسكان ، وقد بلغ الرصيد القائم لقروض هذه المصارف حوالي ٢٥٠ مليون دينار حتى عام ١٩٩٧ [٢].

---

(١) المرجع السابق ، ص١٧٦ .

(٢) المرجع السابق ، ص١٧٦ .

المبحث الثاني

كلفة التمويل العقاري و مخاطره

تعتبر دراسة كلفة التمويل بشكل عام والتمويل العقاري بشكل خاص من أهم المحددات التي تحد من القرار الإستثماري في أي مشروع ، فكلما زادت هذه الكلفة كلما إنخفض الطلب على التمويل ، كما أن معرفة المخاطر المختلفة التي قد يتعرض لها كل من المقرض والمقترض نتيجة للتمويل ومحاولة التقليل منها بالوسائل المتاحة تؤدي إلى القيام بمشروع قليل المخاطر وذي جدوى إقتصادية كبيرة ، ومن خلال هذا المبحث ستوضح الأساليب المختلفة في كيفية إحتساب كلفة التمويل والمفاضلة بينها ، بالإضافة إلى بيان أنواع المخاطر المحتملة والأساليب المناسبة للتقليل منها .

أولا : كلفة التمويل العقاري

وتعرف بأنها تكلفة الحصول على الأموال اللازمه للقيام بالاستثمارات والمشاريع العقارية من مصادرها المختلفة [١] ، ويعني ذلك أنها الزيادة التي يتحملها المقترض على الأموال المقدمة له أصلا من المقرض ، ويمثل سعر الفائدة كلفة التمويل بالدين عن طريق الإقتراض بكافة اشكاله كالقروض والسندات بالإضافة إلى المصاريف الأخرى كتكاليف الإصدار، اما التمويل بالملكية المتمثل بإصدار الأسهم فتكون كلفتة متمثله في العائد على رأس المال (الربح) وتكاليف الإصدار .

ويختلف اسلوب احتساب كلفة التمويل بأختلاف نوعه فهناك التمويل بالقروض والسندات (تمويل الدين) وهناك التمويل بالاسهم العادية والممتازة (تمويل الملكية) ويمكن احتساب كلفة التمويل لكل منها كما يلي :

١- كلفة القروض والسندات : تتمثل كلفة القروض والسندات بسعر الفائدة المفروض على القرض المقدم من قبل المقرض (المصارف)، إلا أن السندات تتميز بوجود نفقات عند اصدارها ويتم احتساب الكلفة من خلال المعادلة التاليه :

---

(١) Robert Plattner , **Real Estate Investment , Analysis and Management** , Op cit. p 109.

كلفة التمويل = ف + ((س١ - س٢)/ ن)

(س١ + س٢) / ٢

حيث :

ف : سعر الفائدة المفروض .

س١ : قيمة الدين (السند) عند انقضاء مدة الدين .

س٢ : سعر بيع السندات الصافي (القيمة الإسمية - النفقات) .

ن : عدد سنوات الدين (مدة الدين) .

ولتوضيح ذلك نفترض أن إحدى المؤسسات أصدرت سندات قيمتها الإسمية ألف دينار لإنشاء أو شراء عقار ما وتستحق الدفع بعد (٢٠) عاما، إلا أن هناك نفقات إصدار بقيمة ٤ % من القيمة الإسمية للسند ، فتكون كلفة هذا الدين إذا كان معدل الفائدة السنوي على السندات مقداره (١٤ %) ، كما يلي :

كلفة التمويل = (١٤٠ + (١٠٠٠ - ٩٦٠)/ ٢٠) / (١٠٠٠ + ٩٦٠) /٢

= ١٦٠ / ٩٨٠

= ١٦,٣٣ %

ولا بد من الإشارة إلى أن كلفة الديون يخصم منها درع الضريبة في حالة تحقيق المشروع للأرباح ، حيث تنزل هذه الكلفة من الأرباح المتحققة قبل حساب الضريبة عليها ، أي أن الحكومة تتحمل جزءا من كلفة الديون بمقدار نسبة الضريبة ، وفي مثالنا السابق إذا كان معدل الضريبة ٤٠ % فإن الكلفة الحقيقية للديون هي :

كلفة التمويل بعد الضريبة = كلفة الديون × (١ - معدل الضريبة)

= ١٦,٣٣ % × (١ - ٤٠ %)

= ٩,٨ %

٢- تكلفة الأسهم العادية : تتمثل كلفة الأسهم العادية بمقدار العائد الذي يرغب المستثمرون في تحصيله من خلال هذه الأسهم ، وبشكل عام يعتبر الحد الأدنى من العائد المقبول هو معدل أعلى عائد يمكن الحصول عليه من إستثمار آخر .

وهناك أكثر من طريقة لاحتساب كلفة الأسهم العادية ، إلا أن أكثرها استخداما طريقة الأرباح الموزعة على حملة الأسهم العادية وهي كما يلي (١) :

كلفة الأسهم العادية = (ر /س (١ - ص)) + ز

حيث :

ر : الأرباح المتوقعة للسهم .

س : القيمة السوقية للسهم .

ص : تكاليف اصدار السهم كنسبة مئوية.

ز : نسبة الزيادة (النمو) في الأرباح الموزعة للسهم .

وتعتبر كلفة الأسهم العادية أعلى من كلفة الدين والسبب في ذلك يعود إلى احتساب الضريبة على الأرباح كاملة ، أي أن كلفة الأسهم العادية تتحملها المؤسسة كاملة ولا تتحمل الحكومة منها أي شيء، أما في حالة عدم تحقيق أرباح فينعدم أثر الضريبة وتصبح الكلفة الأساسية هي المعيار .

٣- تكلفة الأسهم الممتازة : وتتمثل في تكلفة الإصدار بالإضافة إلى نسبة الربح (الفائدة) المحددة على السهم ، ويكون الإختلاف الرئيسي بين كلفتها وبين كلفة السندات أنه يمكن تأجيل سداد الربح (الفائدة) لحين تحقق الأرباح ودون أن يترتب على المصدر فوائد أو غرامات في حال عدم تحقق أرباح، أما في السندات فيترتب على تأخير السداد إحتساب فوائد إضافية وبالتالي زيادة في الكلفة، ويمكن احتساب كلفة الأسهم الممتازة من خلال المعادلة التالية (٢):

كلفة الأسهم الممتازة = ر / (س (١ - ص))

حيث :

ر : الأرباح السنوية الموزعة .

س : سعر السهم الممتاز .

ص : نفقات اصدار الأسهم الممتازة كنسبة مئوية.

---

(١) محمد خان و هشام غرايبة ، الإدارة المالية ، مركز الكتب الأردني ، عمان ، ١٩٩٥ . ص١٧٢ .

(٢) J. Fred Weston and others . **Essentials of Managerial Finance.** Op cit . p p 588-589 .

وكما في الأسهم العادية فإن المؤسسة تتحمل الكلفة كاملة على الأسهم الممتازة على اعتبار أنها من حقوق الملكية وبالتالي خضوعها للضريبة كاملة .

ثانيا : مخاطر التمويل العقاري :

هناك العديد من المخاطر التي ترافق القيام بالاستثمارات العقارية المختلفة ، وترتبط جميعها بظروف عدم التأكد ، وتعرف المخاطر بأنها إحتمالية الإختلاف بين العوائد المتوقعة وبين العوائد الفعلية [١] ، ويمكن تقسيم المخاطر الى نوعين رئيسيين هما المخاطر المنتظمه والمخاطر غير المنتظمة وفيما يلي شرح لكل منهما :

١- المخاطر النظامية :

وتشمل هذه المخاطر المتعلقة بالظروف الإقتصادية والسياسية والتي لها تأثير على نظام السوق ككل ، وتشمل التغير في معدلات الفائدة والتغير في القوة الشرائية ومخاطر السوق ويمكن توضيح هذه المخاطر كما يلي :

أ- مخاطر معدلات الفائدة : وهي المخاطر الناتجه عن احتمال حدوث اختلاف بين معدلات العائد المتوقعة وبين المعدلات العائد الفعلية بسبب حدوث تغير في معدلات الفائدة السوقية خلال المدة الإستثمارية ، فمن المعروف ان ارتفاع اسعار الفائدة يؤدي الى انخفاض اسعار الأوراق المالية لأن المستثمر في هذه الحالة سيفضل بيع الأوراق المالية التي يمتلكها ووضع ثمنها كوديعة في أحد المصارف مثلا مما سيدر عليه عائدا أعلى [٢] ، ويختلف تأثير سعر الفائدة حسب نوع الورقة المالية ، ففي الأوراق المالية ذات الدخل الثابت كالسندات والأسهم الممتازة يكون تأثير سعر الفائدة أكبر من تأثيره على الأوراق المالية ذات الدخل المتغير كالأسهم العادية ، وكذلك يكون التأثير كبيرا على الأوراق المالية طويلة الأجل بالمقارنة مع الأوراق قصيرة الأجل ، ويمكن التقليل من هذه المخاطر عن طريق القروض ذات الفائدة المتغيرة والتي تحمي كل من المقرض والمقترض من التقلب في أسعار الفائدة .

---

(١) Charles P. Jones , **Investments : Analysis and Management** ,Op cit . p. 125.

(٢) C.F.Sirmans , **Real Estate Finance** , Op cit. p.6.

ب- مخاطر إنخفاض القوة الشرائية : وتعني المخاطر الناجمه عن احتمال حدوث إنخفاض في القوة الشرائية للقرض (المبلغ المستثمر) نتيجة للضغوط التضخمية في الإقتصاد [١]، ويكون هذا النوع من المخاطر كبيرا في حالة الإستثمار في السندات والقروض ذات الفائدة الثابتة، فإذا ارتفع معدل التضخم تنخفض القيمة الحقيقية للأستثمار وذلك لإنخفاض قيمته الحاليه، أي أن المقرض سيستعيد أموالا قيمتها الحقيقية أقل من قيمة القرض الذي منحه للمقترض[٢]، ويمكن التقليل من هذه المخاطر بالقروض ذات الفائدة المتغيرة والتي تشرك المقترض في تحمل جزء من هذه المخاطر بدلا من أن يتحملها المقرض لوحده .

ج- المخاطر السوقية : تتمثل مخاطر السوق بتلك المخاطر التي تصاحب وقوع أحداث غير متوقعة ، كالأحداث السياسية والإقتصادية العامه التى تحصل في المنطقة ، بالإضافة إلى الذعر الناتج عن الإستماع الى الإشاعات والمعلومات غير المؤكدة ، مما يؤدي الى التذبذب في الأسعار إنخفاضا وهبوطا ولفترة غير معلومة ، مما يخلق جوا من عدم التأكد بالنسبة لمستوى الأسعار في المستقبل .

د- مخاطر الإفلاس : وتعني إحتمالية تعرض المقترض للإفلاس ، إذ لا يتمكن من تسديد دفعات القرض فيتجه المقرض في هذه الحالة إلى العقار المرهون لضمان القرض وله الحق في بيعه لتحصيل باقي قيمة قرضه ، وإذا كانت قيمة العقار لا تغطي قيمة الدفعات المترتبة على المقترض فإن ذلك يؤدي إلى خسارة المقرض لجزء من القرض الذي قدمه ، ويمكن التخفيف من هذه المخاطر عن طريق دراسة وضع المقترض ومركزه المالي وقدرته على السداد قبل الدخول في عملية التمويل العقاري ، كما أن دراسة قيمة العقار المضمون بالرهن بالنسبة إلى قيمة القرض هو أمر بالغ الأهمية للتقليل من المخاطر التي يتعرض لها المقرض .

هـ- مخاطر السيوله : إن التمويل العقاري يتضمن في العادة عقود طويلة الأجل مما يجعل المقرض في مواجهة مخاطر السيولة ، والسبب في ذلك يعود إلى أنه لا يمكن تحويل العقارات إلى نقد خلال فترة قصيرة وبدون خسارة ، لذلك لا بد للمقرض أن يكون مستعدا للتضحية بالسيولة خلال مدة القرض ليحقق الربح الذي يرغب به، وللتقليل من هذه

(١) Ibid , p.6.

(٢) Ibid , p.7.

المخاطر لا بد من وجود نظام يؤدي إلى تسييل الإستثمارات العقارية خصوصا في بيع وشراء القروض العقارية القائمة من خلال سوق الرهونات العقارية الثانوية ليتم فيه تداول هذه القروض .

٢- المخاطر غير النظامية: وهي المخاطر المتعلقة بقطاع إقتصادي معين أو بشركة معينة دون أن تؤثر على نظام السوق الكلي وتشمل ما يلي :

أ- مخاطر القطاع : وتشمل مخاطر القطاع التغيرات غير المتوقعة في البيئة الأستثمارية لقطاع العقارات حيث قد يصبح هناك عدم رغبة في الإتجاه نحو سوق العقارات ككل والإتجاه نحو أسواق أخرى، مما سيؤثر سلبا على انتاجية دخل العقار أو على وضع المقترض، والنتيجه هي انخفاض قيم العقارات ، وهناك العديد من العوامل الأخرى التي يمكن ان تؤثر على القطاع العقاري مثل قرارات الحكومه المفاجئة و تغير القوانين التي تمس عملية التمويل العقاري .

ب- مخاطر الإدارة : وتتمثل هذه المخاطر بتلك الناتجة عن الممارسات الإدارية الخاطئة والتي تؤدي في النهاية إلى تراجع الشركة (المؤسسة) بشكل واضح ، ومن هذه الممارسات الخاطئة الحصول على تمويل عالي الكلفة أو عدم توفير مواد البناء في الوقت المطلوب أو غياب التنسيق بين الإدارات المختلفة .

وبالإضافة إلى المخاطر السابقة فهناك مخاطر أخرى تنحصر في تمويل العقارات والإنشاءات بشكل خاص وهي :

١- المخاطر المالية : وهي المخاطر التي تصاحب عملية استخدام المقترض للتمويل خصوصا اذا كان المقترض يمثل شركة او مؤسسة، فعند القيام باستخدام الدين اكثر من الملكية في تمويل مشروع عقاري ما فإن ذلك يخلق ما يعرف بالمخاطرة المالية، ويتضح ذلك عند عدم إمكانية بيع أو تأجير المشروع وبالتالي عدم قدرة المقترض على السداد مما يجبره في هذه الحالة على بيع المشروع بخسارة ليتمكن من السداد ، وبنفس الوقت قد يتحمل المقرض جزءا من هذه الخسارة إذا كان سعر البيع أقل من قيمة التمويل، ويمكن التقليل من هذه المخاطر من خلال التحليل السليم لوضع المقترض المالي وقدرته على السداد من مصادر أخرى ، كما سيأتي في المبحث الثالث لاحقا .

٢- مخاطر عدم الإنجاز : تظهر هذه المخاطرخلال إنشاء المشاريع العقاريـــة وتتمثـل بشـكل أساسي بالتأخير في إنجاز المشروع نتيجة لنقص في المواد أو وجود أخطاء هندسية وفنيـــة أو وجود عوائق طبيعية كالصخور بالإضافة إلى احتمالية عدم الإنجـــاز نتيجـة لحـدوث كوارث طبيعية كالإنهيارات أو الحرائق التي قد تدمر المشروع كليا، ويمكن التقليل من هـذه المخاطر من خلال الرقابة المباشرة على سير المشروع خاصة من الناحية الهندسية والفنيـة، بالإضافة إلى تأمين المشروع تأمينا شاملا ضد كافة المخاطر الطبيعية المحتملة .

٣- المخاطر الناشئة عن عدم توثيق الضمانات بشكل قانوني : وتحصل هذه المخاطر إذا أهمـل المقرض القيام بالتوثيق السليم للضمانات والرهونات الخاصة بعملية التمويل العقـاري ممـا يؤدي إلى احتمالية ضياع حقه ، ويمكن تجنب هذه المخاطر من خلال الإستعانة بـــالخبرات القانونية للتأكد من سلامة التوثيق ومن وقوع الرهن على العقار المناسب .

المبحث الثالث

تحليل التمويل العقاري

هناك عدة عناصر مهمة في تحليل التمويل العقاري ، حيث يعتبر المقترض بشكل أساسي محور عملية التحليل، بالإضافة إلى طبيعة العقار المنوي تمويلسه والبيئة القانونية وظروف وأحوال السوق ، وذلك للوصول إلى أكبر درجة من التأكد لإسترداد التمويل الممنوح إضافة إلى العوائد ، وفيما يلي أهم عناصر التمويل العقاري :

أولا : المقترضون : ويمكن تقسيم المقترضين لغايات التحليل إلى مجموعتين رئيسيتين (١):

١- المقترضون لغايات السكن الشخصي Owner-Occupied Property .

٢- المقترضون لغايات المتاجرة في المساكن Income Property .

ولا شك أن التحليل سيختلف بسبب اختلاف الغايات ومصدر السداد لكل منهما ، حيث يركز التحليل بالنسبة للمجموعة الأولى على الدخل الشخصي للمقترض وبشكل أساسي الدخل الذي ليس له علاقة بالعقار نفسه والذي سيستخدم للسداد ، بينما في المجموعة الثانية فإن التحليل يركز على الدخل الناتج عن العقار المنوي شراؤه أو إنشاؤه إضافة إلى الدخل الشخصي للمقترض .

١- تحليل المقترضين لأغراض شراء أو إنشاء السكن الشخصي :

إن دراسة وتحليل المقترض تعتبر من أعظم إهتمامات المقرض، وذلك لتقليل المخاطر على التمويل والتي تعرف بمخاطر عدم السداد ، وبشكل عام فإن المقرض يهتم بمعرفة قدرة المقترض ورغبته في سداد الإلتزامات المالية المترتبة على التمويل ، وبالنسبة للقروض العقارية فإن المقرض في العادة يطلب من المقترض أن يزوده بمجموعه من الوثائق وملء بعض النماذج لغايات الدراسة والتحليل وهي (٢):

---

(١) John Wiedemer , Real Estate Finance, Op cit. pp . 197-211.

(٢) C.F.Sirmans , Real Estate Finance , Op cit. p.p. 101-113 .

أ- **نموذج طلب القرض** : ويعتبر من أهم مصادر المعلومات عن المقترض ، حيث يشمل معلومات شخصية ووظيفية تتعلق بالمقترض مثل إجمالي الدخل الشهري gross monthly income وأي دخل أو إيراد أو وظيفة أخرى والممتلكات والموجودات بالإضافة إلى معلومات عن أي إلتزامات للغير من ديون أو قروض بالإضافة إلى بيان لتاريخ المقترض الإئتماني .

وفيما يلي أهم المعلومات التي يتضمنها هذا الطلب :

١- معلومات شخصيه عن المقترض تتعلق بالعمر والحالة الإجتماعية والتعليم والخبرة والعنوان الحالي بالإضافة إلى تاريخ المقترض السابق من الناحية القانونية مثل الأحكام السابقة أو أية إلتزامات قانونية .

٢- معلومات عن الدخل وتشمل : الدخل الشهري الثابت + أي دخل ثانوي آخر (عمولة، إضافات ، زيادة ، عمل جزئي إضافي ......الخ)، بالإضافة إلى إجمالي النفقات التي تشمل جميع المصاريف المتعلقة بالسكن بالإضافة إلى مصاريف سداد القرض التي يمكن للمقترض أن ينفقها .

ويعتبر دخل المقترض الأساس في عملية السداد لذلك فإن المقرض يقوم بدراسة وتحليل نمو الدخل وإستمراريته بالإعتماد على وظيفة المقترض وفرصه المستقبلية وتاريخه الوظيفي ومؤهلاته العلمية والتدريبية ، وفي العادة يتم تحديد الدخل السنوي كما يلي :

الدخل السنوي الإجمالي – الدخل الأساسي + الإضافي + الزيادات + توزيعات الأرباح أو العوائد من الأوراق المالية + الدخل الصافي من الإيجارات + أي دخل آخر .

٣- معلومات عن الموجودات والإلتزامات : وتشمل على كل ما يملك المقترض من موجودات نقدية وعينية ، كالأرصدة النقدية والأوراق المالية والسيارات والعقارات بالإضافة إلى أية أملاك خاصة ، ويأتي الإهتمام بموجودات المقترض باعتبارها ضمان للمقرض في حالة عدم القدرة على السداد، وتشمل المعلومات التي تخص الإلتزامات على جميع الديون والإلتزامات المالية على المقترض من حيث نوعها وحجمها ومدتها بالاضافة إلى طريقة السداد وجهة الإستحقاق، حيث تفيد هذه المعلومات في تحليل الوضع المالي للمقترض بشكل مفصل .

٤- معلومات عن المسكن نفسه : وتطلب هذه المعلومات في حالة الرغبة بشراء مسكن جاهز للسكن، وتتضمن الموقع والمواصفات والوضع القانوني والرسوم المستحقة .

ب- التقرير الإئتماني Credit Report : ويعطي معلومات مفصلة عن تاريخ المقترض الإئتماني لدى المصارف والمؤسسات المالية التي تعامل معها سابقا، ويعتبر هذا التقرير مهما للمقرض لأنه يعطي مؤشرا عن سلوك المقترض الإئتماني في سداد المستحقات المالية المترتبة عليه للغير .

٢- تحليل المقترضين لغايات المتاجرة في المساكن :

إن إختلاف الغاية من التمويل بالنسبة لهذه المجموعة تبرر الحاجة إلى التحليل بشكل مفصل أكثر من المجموعة الأولى ، والسبب في ذلك أن التمويل المنوي منحه سيؤثر في قيمة العقار خصوصا في حالة القيام بإنشاءات جديدة عليه ، بالإضافة إلى أن الهدف من إنشائه أو شرائه هو الحصول على دخل (ربح) .

وكما في المجموعة الأولى فإن المقرض يطلب بعض النماذج والوثائق والبيانات المالية من المقترض وهي :

أ- نموذج طلب القرض : ويشمل كافة البيانات والمعلومات الخاصة بالمقترض والمؤسسة المقترضة سواءا اكانت تلك المتعلقة بالمقترض نفسه أم بمؤسسته وتشمل :

١- معلومات شخصية : ولا تتعدى هذه المعلومات ما تم بيانه سابقا في المجموعة الأولى إلا أن وضعه كمؤسسة أو شركة يتطلب المزيد من المعلومات عن المؤسسة وطبيعة عملها، وإذا كان المقترض يمثل أحد الشركاء فما هي طبيعة شراكته وكم رأس مال الشركة ونسبته منها والإلتزامات المترتبة عليه .

٢- معلومات عن الدخل والميزانية : يجب تقديم كافة قوائم الدخل والمصاريف والميزانية العامة للمؤسسة المقترضة لعامين كاملين، ولابد من تقدير إجمالي الدخل المتوقع من العقار المنوي شراؤه أو إنشاؤه والمصاريف التشغيلية المتعلقة به، وكافة التفاصيل المتعلقة بكيفية إستثماره لاحقا كبيعه أو تأجيره .

ب- التقرير الإئتماني : ويكون هذا التقرير موسعا ومفصلا بشكل أكبر من المجموعة الأولى والسبب في ذلك أن تعامل المؤسسات والشركات العقارية مع المصارف والمؤسسات المالية يكون أكبر من تعامل الأفراد ، لذلك فإن دراسة التقرير الإئتماني الذي يخص تعاملات المؤسسة المقترضة مع المصارف والمؤسسات المالية يعتبر مرجعا مهما لتاريخ المقترض الإئتماني .

بعد عملية جمع المعلومات والبيانات الخاصة بالمقترض والتحقق منها ، يأتي دور الدراسة والتحليل للوصول إلى قرار منح التمويل أو عدمه ، وبشكل عام يعتبر تحليل النسب من أهم وسائل التحليل بالنسبة للمقرض العقاري وذلك للتحقق من نوعية القرض الذي سيمنحه ولتقليل المخاطرة ، ومن النسب التحليلية المستخدمة لهذه الغاية ما يلي [1]:

١- نسبة القرض إلى القيمة Loan to Value Ratio :

وهي قيمة القرض منسوبة إلى قيمة العقار المنوي تمويله ، وتعتبر هذه النسبة من أهم النسب المستخدمة لتحديد قيمة القرض من قبل المقرض ، وتتراوح هذه النسبة في الولايات المتحدة الأمريكية على سبيل المثال ما بين (٦٥ - ٧٥ %) للمقترضين لغايات التجارة بالعقارات ، وما بين (٧٥ - ٩٥ %) بالنسبة للمقترضين لغايات السكن الشخصي .

٢- نسبة مصاريف القرض إلى إجمالي الدخل الثابت Loan Expenses to Gross Income :

وتبين هذه النسبة مدى قدرة المقترض على تحمل عبء الدين ومصاريف السداد بالنسبة إلى إجمالي دخله الثابت ، وتتراوح هذه النسبة في الولايات المتحدة الأمريكية ما بين (٢٥- ٣٥%) .

٣- نسبة مصاريف السكن الكلية إلى إجمالي الدخل الثابت :

وتبين هذه النسبة مدى تحمل المقترض للنفقات الشهرية التي تخص المسكن ، ومقدار نسبتها من إجمالي دخله ، وتتراوح هذه النسبة في المصارف الأمريكية لغايات الإقراض العقاري السكني ما بين (٣٠ - ٣٥ %) .

---

(١) Ibid .p.p. 118 - 123 .

٤- مقدار تغطية الدخل للدفعات الشهرية للقرض : ويمكن توضيحها من خلال المعادلة التاليـة:
(الدخل الشهري – الدين الشهري الثابت) / مجموع الدفعة الشهرية للقرض

وتبين هذه النسبة مدى قدرة الدخل على تغطية الدين والفوائد المترتبة عليـه ، ويعتـبر المعيار المستخدم في الولايات المتحدة الأمريكية مرتفعا نسبيا حيث يبلغ (٣,٥ – ٥) مرات وهـي نسبة عالية تحتاج لمقترضين من ذوي الدخل العالي . ولم تتوفر مثل هذه البيانات عن الاردن.

وبعد القيام بحساب هذه النسب يقوم المقرض بمقارنتها مع المعيار الـذي يعتمـده لكـل نسبة، وفي حالة عدم توافق هذه النسب مع المعايير الموضوعة فإن المقرض يطلب تأمينا علـى القرض من خلال شركات تأمين خاصة ، فعلى سبيل المثال إذا تجاوزت نسبة القرض إلى قيمـة العقار ٨٠ % فإن ذلك يتطلب تأمينا على هذا القرض ، وتكون عملية تأمين القـرض بالنسـبة لشركة التأمين بأحدى الطريقتين التاليتين [١]:

١- دفع كامل قيمة القرض والفوائد المستحقة والحصول على العقار .

٢- دفع نسبة (٢٠ – ٢٥ %) من قيمة الدين .

ويوجد في الأردن مؤسسة عامة تقوم بهذا النوع من التأمين وهي المؤسسـة الأردنيـة لضمان القروض . وبعد إجراء عملية التحليل والتأكد من جميع البنود التي تخص المقترض فـإن المقرض يستطيع أن يحدد نوعية المقترض فيما إذا كان ذا مخاطرة عاليـة أم لا ، وفـي حالـة إعتباره ذا مخاطرة عالية يمكن للمقرض أن يقرر عدم منح القرض أو أن يزيد من سعر الفـائدة أو يقلل من حجم القرض، بالإضافة إلى القيام بتأمين القرض وذلك حسب درجة المخاطرة .

ثانيا : تحليل العقار Property Analysis

تعتبر عملية تحليل العقار مهمة لكل من المقرض والمقترض على حد سواء، إلا أن كـلا منهما ينظر إلى العقار من وجهة نظر مختلفة ، فبالنسبة للمقرض فإن إهتمامـه الأساسـي فـي العقار هو ضمان القرض الذي قدمه بالإضافة إلى توقعه لدفعات مستقبلية من الدخل الناتج عـن العقار مستقبلا، أما المقترض فيركز على الفائدة التي سيجنيها من إمتلاكه لهذا العقـار ومـدى ملائمته له بالإضافة إلى قيمته .

(١) Ibid , p. 126 .

وللقيام بتحليل العقار لا بد من تحديد طبيعة الغاية منه إذا كانت للسكن الشخصي أو للإستثمار والتجارة ، ففي النوع الأول يكون إهتمام المقرض بالعقار منصبا على قيمته وذلك لتحديد قيمة القرض الذي سيمنحه ، فالعقار المستخدم للسكن الشخصي لا يدر دخلا ، وفي النوع الثاني فإن المقرض يتوقع أن تكون العقارات الإستثمارية منتجة للدخل وبمقدار يكفي لتغطية المصاريف المترتبة على القرض ، ولذلك فإنه يقوم في هذا النوع بدراسة وتحليل الجدوى الإقتصادية للمشروع العقاري والدخل المتوقع منه إضافة إلى قيمته، أما بالنسبة إلى المقترض فإنه يقارن المنافع التي سيجنيها من إمتلاكه للعقار مع كلفته ، ولهذا فإنه يلجأ للقيام بعملية تقييم العقار لمساعدته على تحديد السعر الأعلى الذي يجب أن يدفعه مقابل العقار .

وتعتمد عملية تقييم العقار **Real Estate Appraisal** على تقديرات الخبراء في السوق العقاري لإعطاء القيمة الحقيقية والسوقية للعقار المطلوب ، وهناك عدة طرق لتقييم العقارات من أهمها [١]:

١- طريقة المقارنة السوقية : وتعتمد على المقارنة مع أسعار العقارات المجاورة والشبيهة التي بيعت مؤخرا واعتمادها لتقدير قيمة العقار، ولأنه لا يوجد عقارين متشابهين تماما فإن الفروقات تؤخذ بعين الإعتبار، فإذا كانت الفروقات لصالح العقار فإنها تضاف إلى قيمته وإذا كان العكس فتخفض من قيمته .

٢- طريقة التكاليف : تستخدم هذه الطريقة عندما يكون هناك نقص في بيانات المقارنة السوقية، لذلك يقوم الخبير بتحديد تكاليف الإنشاءات حسب الأسعار الدارجة في السوق وتقدير النقصان (الإستهلاك) في قيمة العقار، ثم تقدير قيمة الأرض الفارغة حسب أسعار السوق، وتستخدم هذه الطريقة بشكل عام لتقييم المباني التجارية والصناعية والمباني العامة والتي لا يحدث عليها بيع مثل المباني السكنية .

٣- طريقة الدخل : وتعتمد هذه الطريقة على الدخل المتوقع من العقار مستقبلا ، وعليه تكون قيمة العقار المقدرة هي القيمة الحالية للدخل الناتج عن العقار في المستقبل . ويمكن حساب هذه الطريقة من خلال المعادلة التالية :

العائد بعد الضريبة = صافي الدخل بعد الضريبة / معدل الرسملة السوقي

---

(١) Ibid, p.p. 131-132 .

الفصل الثاني

مؤسسات التمويل العقاري في الأردن

الفصل الثاني

مؤسسات التمويل العقاري في الأردن

تمهيد

لم يبدأ مفهوم التمويل العقاري والسكني بالظهور في الأردن الا بعد إنشاء مؤسسة ريفكو في عام ١٩٦٠ بهدف القيام بأعمال التوفير والإقراض العقاري، تلتها مؤسسة الاسكان بهدف إقراض موظفي القطاع العام قروضا سكنية، ثم ما لبث أن اوقفت الإقراض وبدأت القيام بالمشاريع السكنية الملائمة لذوي الدخل المتدني وبيعها لهم، وفي عام ١٩٧٣ قررت الحكومة إنشاء مصرف متخصص في الاقراض السكني والعقاري فأصدرت قانونا لانشاء بنك الاسكان والذي باشر أعماله في عام ١٩٧٤، بهدف توفير التمويل السكني والعقاري لذوي الدخول المتدنية والمتوسطة الى أن تم تحويله إلى بنك تجاري دولي في منتصف عام ١٩٩٧.

ومع بداية الثمانينات أنشئت العديد من المؤسسات المالية العقارية مثل شركة بيت المال للادخار والاستثمار للاسكان (بيتنا) وشركة داركو وغيرها والتي تحولت مع بداية التسعينات الى بنوك استثمارية عدا شركة بيتنا، كما ظهرت العديد من صناديق الادخار والجمعيات السكنية المختلفة والتي هدفت جميعها إلى تكريس عادة الادخار لغايات السكن والقيام بتمويل المشاريع السكنية وإعادة بيعها بالأقساط.

وفي هذا الفصل سيتم دراسة هذه المؤسسات من حيث طبيعة العمل فيها، واجراءات وشروط التمويل التي تتبعها، إضافة إلى الانجازات التي حققتها في هذا المجال، وقد قسم الفصل إلى مبحثين رئيسيين يتعلق الأول في المؤسسات العامة، والآخر في المؤسسات الخاصة المصرفية وغير المصرفية.

المبحث الأول

مؤسسات التمويل العقاري العامة

تتميز هذه المؤسسات بصفتها غير المصرفية، إلا أنها تهدف إلى تمويل موظفي الدولة المدنيين من خلال مؤسسة الاسكان والتطوير الحضري والعسكريين من خلال مؤسسة الاسكان العسكرية وصندوق الاسكان العسكري، وسيتم من خلال هذا المبحث دراسة هاتين المؤسستين الهامتين، والذي استفاد من خدماتهما أعدادا كبيرة من ذوي الدخل المتدني والمتوسط في الأردن.

اولا: مؤسسة الإسكان والتطوير الحضري:

أنشئت مؤسسة الاسكان عام ١٩٦٦ بموجب القانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٦٥ بهدف القيام باستملاك الأراضي ووضع تصاميم البناء واجراء الدراسات وإنشاء المساكن، ومن ثم تأجيرها أو تمليكها للموظفين وذوي الدخل المحدود بعد إستيفاء ثمنها على أقساط، بالاضافة الى صرف القروض لبناء المساكن للهيئات والجمعيات التعاونية للإسكان والإشراف عليها.

وقد تم دمجها مع دائرة التطوير الحضري في عام ١٩٩٢ بالقانون رقم ٢٨ لعلم ١٩٩٢ بهدف حل ازمة السكن وتطوير المناطق المتدنية الخدمات في المملكة بجميع الطرق و الوسائل المتاحة لها والعمل على توفير قروض للمستفيدين من مشاريع الاسكان والتطوير الحضري بالاضافة الى إقامة مشاريع استثمارية سكنية وبيعها عن طريق الاقساط الشهرية لمدة تصل إلى عشرين عاماً وبأسعار فائدة متدنية.

١- شروط الاستفادة من مشاريع المؤسسة (١) :

أ- أن يكون المستفيد أردنيا قد أتم الثامنة عشرة من عمره.

ب- ان لا يكون المستفيد أو زوجه أو أي من ابنائهما القاصرين مالكا لعقار في منطقة المشروع، أو قادراً على انشاء مثل هذا العقار او الحصول عليه في ضوء الظروف المالية للمستفيد أو لزوجه.

---

(١) الاردن، المؤسسة العامة للاسكان والتطوير الحضري، **قانون المؤسسة رقم (٢٨) لعام ١٩٩٢**، المادة رقم ١٣، المؤسسة العامة للاسكان والتطوير الحضري، عمان، ١٩٩٤، ص ٥٥.

جـ- أن لا يكون هو أو زوجه أو أي من أبنائهما القاصرين قد انتفع بمشروع إسكان من أي جهة رسمية في أي منطقة.

كما يحق للمؤسسة استرداد العقار من المستفيد المتخلف عن دفع الأقساط الشهرية المستحقة عليه إذا تخلف عن دفع ثلاثة أقساط متتالية أو خمسة متفرقة، ومن الجدير بالذكر أن العقار يبقى ملكا للمؤسسة لحين قيام المستفيد بسداد كامل الثمن والالتزامات المترتبة عليه ثم تقوم المؤسسة بنقل الملكية إليه مباشرة. (١)

ويتم التمويل من المؤسسة عن طريقين، الأول عن طريق البيع بالأقساط ولمدة تقل عن سنة، والثاني عن طريق توقيع إتفاقيات مع بعض المصارف والمؤسسات المالية لاقراض المستفيدين من مشاريعها، والجدول التالي يبين طريقة البيع في المؤسسة:

الجدول رقم (١)

طريقة البيع في مؤسسة الاسكان والتطوير الحضري

(بالألف دينار)

طريقة البيع	١٩٩٥	١٩٩٦	١٩٩٧	١٩٩٨ لغاية ١١/٩٨	متوسط النسبة
البيع النقدي النسبة	٤٦٢٥,٥ (%٣٤,٨)	٤٧٦٤,٣ (%٥٢,٨)	٤٨٠٢,٨ (%٦٤,٦)	٣٧١٠,٦ (%٤٧,٩)	%٥٠,٦
البيع بقروض النسبة	٤٧٩١,٩ (%٣٦)	٤١٦٥,٢ (%٤٦,١)	١٥٩٨,١ (%٢١,٥)	١٢٨٦,١ (%١٦,٦)	%٣٠
البيع بأقساط للمؤسسة (النسبة)	٣٨٩٣,١ (%٢٩,٢)	١٠١,٥ (%١.١)	١٠٣٥,٧ (%١٣,٩)	٢٧٥٣,٧ (%٣٥,٥)	%١٩,٤
اجمالي المبيعات النسبة	١٣٣١٠,٥ (%١٠٠)	٩٠٣١ (%١٠٠)	٧٤٣٥,٦ (%١٠٠)	٧٧٥٠,٤ (%١٠٠)	%١٠٠

المصدر: مؤسسة الاسكان والتطوير الحضري، الندوة السنوية الرابعة لتقييم قطاع الاسكان، مؤسسة الاسكان والتطوير الحضري، عمان، ١٩٩٨، ص ٣.

---

(١) المرجع السابق، المواد رقم ١٤، ١٥، ١٦، ص ص ٥٦-٥٧.

يتبين من الجدول السابق أن الجزء الأكبر من المبيعات في المؤسسات يتم من خلال البيع النقدي المباشر وبمتوسط يبلغ حوالي (٥٠%) للفترة السابقة، يليها نسبة المبيعات بقروض من مصارف ومؤسسات مالية وبنسبة تبلغ حوالي ٣٠% لكامل الفترة، أما المبيعات بأقساط مباشرة مع المؤسسة ولآجال قصيرة بلغت ما يقارب ٢٠% في المتوسط، مما يبين وبشكل واضح ضعف الدور التمويلي التي تمارسه مؤسسة الاسكان، وأن معظم المستفيدين من مشاريعها ليسوا من فئة الدخل المتدني لعدم تمكنهم من الدفع النقدي المباشر ولعدم تمكنهم من الشراء من خلال أقساط المؤسسة لأنها تتسم بقصر الأجل، وبالتالي إذا افترضنا أن طريقة البيع بقروض هي الطريقة المناسبة التي يستطيع ذوي الدخل المتدني من خلالها توفير مسكن من مشاريع المؤسسة فإن تلك النسبة لا تشكل في المتوسط سوى ٣٠% من اجمالي المستفيدين من مشاريع المؤسسة في تلك الفترة.

ولابد من الاشارة إلى أن معظم المبيعات بقروض كانت تمول من خلال بنك الاسكان والذي توقف عن دوره المتخصص في التمويل الاسكاني في منتصف عام ١٩٩٧، ويتبين أثر ذلك على نسبة المبيعات بقروض في المؤسسة والتي انخفضت بشكل واضح في عامي ٩٧ و٩٨ كما يتبين من الجدول رقم (١).

وتعمل المؤسسة على مبدأ اقرب ما يكون للإيجار المنتهي بالتمليك بالنسبة للمستفيدين من خلال الأقساط أو القروض حيث لا تقوم المؤسسة بنقل ملكية الوحدة السكنية الى المستفيد حتى يقوم بتسديد كامل ثمنه، ولا يجرد هذا الشرط المستفيد سوى من حقوق الملكية والمتمثلة أساساً بعدم بيع العقار، كما أنه لا يعفيه من الالتزامات الضريبية التي تخص العقار الذي ينتفع به.

٢- الانجازات التي حققتها مؤسسة الاسكان والتطوير الحضري:

قامت مؤسسة الاسكان بانشاء العديد من المشاريع السكنية في مختلف محافظات المملكة، والتي استفاد منها عدد كبير من موظفي الدولة والقطاع الخاص بالاضافة الى تطوير قطع الأراضي وتجهيزها لغايات الاسكان، والجدول التالي يبين توزيع مشاريع المؤسسة على محافظات المملكة ومجموع كلفتها وعدد الوحدات الكلي فيها منذ تأسيسها وحتى نهاية عام ١٩٩٨:

جدول رقم (٢) *

مشاريع مؤسسة الاسكان والتطوير الحضري

كلفتها وعدد الوحدات الكلي موزعة على المحافظات منذ تأسيس المؤسسة الى نهاية عام ١٩٩٨

المحافظة	عـدد المشاريع	اجمالي الكلفة (مليون دينار)	نسبتها من الكلفة %	عدد الوحدات الكلي	نسبتها من عدد الوحدات %
١- العاصمة	٤١	١٦٧,٠٥٥	%٦٠,٠٣	١٧٠٥٤	%٥٠
٢- العقبة	١٢	٣٦,٦١٠	%١٣,١٥	٥٠٠٠	%١٤,٦
٣- الزرقاء	١٦	٣٣,٧٨٩	%١٢,١٤	٦٤٢٢	%١٨,٨
٤- اربد	٩	١٣,٩٣٢	%٥,٠١	١٨٩٧	%٥,٦
٥- البلقاء	٧	١٢,١٧٢	%٤,٣٨	١٣٤٠	%٣,٩
٦- معان	١٤	٧,٢٢٩	%٢,٦	١٠٥٦	%٣
٧- الكرك	١٠	١,٦٧٤	%٠,٦	٤٦٥	%١,٤
٨- الطفيلة	٦	١,٥٧٣	%٠,٥٧	٢٥٨	%٠,٨
٩- مادبا	٣	١,٤٥٩	%٠,٥٢	٢٢٤	%٠,٧
١٠- المفرق	٣	١,٣٤٣	%٠,٤٨	٢٩٧	%٠,٩
١١- جرش	١	٠,٧٣٥	%٠,٢٦	٦٠	%٠,٢
١٢- عجلون	١	٠,٧٣٥	%٠,٢٦	٤٨	%٠,١
المجموع	١٢٣	٢٧٨,٣٠٦	%١٠٠	٣٤١٢١	%١٠٠

المصدر: مؤسسة الاسكان والتطوير الحضري، بيانات غير منشورة.

يبين الجدول رقم (٢) أن (٥٠%) من مجموع الوحدات السكنية كان من نصيب محافظة العاصمة وبكلفة إجمالية وصلت إلى حوالي (٦٠%) من إجمالي كلفة المشاريع التي قامت بها المؤسسة أي ما يساوي (١٦٧) مليون دينار، استفاد من هذه المشاريع ما مجموعة (١٧) ألف

* احتسبت النسب من قبل الباحث

أسرة أي ما يساوي (١١٠) [1] آلاف فرد، وجاءت محافظة الزرقاء في المرتبة الثانية من حيث عدد الوحدات السكنية التي حازت عليها حيث بلغت ما يقارب من (٦,٥) ألف وحدة سكنية بنسبة (١٨,٨%) من المملكة، وبكلفة إجمالية وصلت إلى (٣٤) مليون دينار.

وكانت جرش وعجلون من أقل المحافظات حظا من مشاريع المؤسسة حيث بلغ عدد الوحدات السكنية في كل منها ٦٠ ، ٤٨ على التوالي، وربما يعود سبب ذلك الى أن هاتين المحافظتين كانتا ضمن محافظة إربد الى أن تم اعتبار كل منها محافظة في بداية التسعينات.

وقد بلغ عدد المشاريع التي أنشأتها المؤسسة منذ تأسيسها وحتى نهاية عام ١٩٩٨ (١٢٣) مشروعاً إستفاد منها (٣٤) ألف أسرة (ما يقارب من ٢٢٢ ألف فرد) وبكلفة اجمالية وصلت الى (٢٧٨) مليون دينار.

ثانيا: مؤسسة الاسكان العسكري:

تأسست مؤسسة الاسكان العسكري عام ١٩٦٩ بهدف إنشاء وحدات سكنية لأفراد وضباط القوات المسلحة، وتأسس من خلالها صندوقي الإسكان العسكري وإسكان الضباط بهدف تمويل العسكرين للغايات السكنية فقط، ويمكن تلخيص أهداف الصندوقين بما يلي [2] :

١- إقامة دور السكن والمنشآت السكنية للمشتركين، وإكمال أو توسيع دور السكن التي يملكونها.

٢- تقديم التمويل للمشتركين لإقامة المساكن لهم أو لشرائها.

٣- شراء او استملاك العقارات والأراضي لإقامة دور السكن أو المنشآت السكنية عليها، ووضع التصاميم والمخططات الخاصة بها.

٤- تشجيع المشتركين على الادخار لغايات الاسكان.

---

(١) على اعتبار أن متوسط الأسرة في الاردن يساوي ٦,٥ فرد.

(٢) حمد الله النابلسي، الاسكان في الاردن، منشورات لجنة تاريخ الاردن، عمان، ١٩٩٣، ص ٣٤.

وتقوم مؤسسة الاسكان العسكري باعطاء القروض السكنية بسقف أعلى قـــدره (٥٠٠٠) دينار للقرض الواحد للأفراد، وتعطى القروض بدون فوائد ولمدة تصل الى ٣٠ عامـــاً [1]، واذا توفى أو استشهد المشترك قبل الاستفادة من الصندوق ينتقل حق الاستفادة لورثته، أمــا اذا كــان مستفيداً فيتولى صندوق التأمين سداد المبلغ المتبقي عليه، ويبلغ السقف الأعلى لقروض الضبــاط إلى (٢٠,٠٠٠) دينار وبنفس الاجراءات والشروط السابقة.

أما أهم إنجازات هذه المؤسسة فهي ما يلي:

١- صندوق إسكان الضباط:

تأسس هذا الصندوق في عام ١٩٦٩ بهدف تقديم القروض الاسكانية وإقامـــة المســاكن للضباط، وقد بلغت القروض المصرفية وتكاليف المساكن التي أقامها الصنـــدوق منــذ تأسيســه وحتى نهاية عام ١٩٩٧ مبلغ (٥٠,٣٣٥,٠١٨) دينار، وقد بلـــغ عــدد المســتفيدين مــن هــذه التسهيلات والمساكن ٢٨٢١ ضابطا.

٢- صندوق الاسكان العسكري:

تأسس هذا الصندوق عام ١٩٧٧ بهدف تمكين المشتركين فيه من الحصول على قروض لغايات إقامة المساكن أو لشرائها أو لإتمام أو لتوسيع سكن قائم أو قيد الانشاء، وقد ســاهم فــي هذا الصندوق عدد كبير من أفراد القوات المسلحة عن طريق دفع اشتراكات شهرية.

وقد بلغ عدد المستفيدين الذين تم منحهم قروضاً سكنية منذ عام ١٩٧٩ وحتى نهاية عــام ١٩٩٧ حوالي ٢٠٦٤٣ عسكرياً من كافة مرتبات القوات المسلحة (الجيش، الأمن، المخـــابرات، الدفاع المدني) ووصل حجم القروض الى (٩٢,٠٦٤,١٣٤) دينار توزعت على جميــع منــاطق المملكة.

٣- قامت المؤسسة بانشاء عدد من المشاريع الاسكانية وحسب المراحل التالية [2] :

المرحلة الأولى: من سنة ١٩٧٠-١٩٧٤

أ- إنشاء (٥٠) مسكنا بضاحية الأمير راشد بن الحسن في عمان.

---

(١) مؤسسة الاسكان العسكري، معلومات غير منشورة.

(٢) مؤسسة الاسكان العسكري، بيانات ومعلومات غير منشورة.

ب- إنشاء (٢٠) مسكناً في معسكر الملك طلال في عمان.

جـ- صرف قروض مالية لـ (٨١) ضابطاً.

وقد بلغت تكاليف هذه المرحلة (٦٠٥) آلاف دينار.

المرحلة الثانية: (١٩٧٥-١٩٨٠)

أ- انشاء ١١٥ مسكناً بضاحية الامير راشد بن الحسن في عمان.

ب- انشاء ٢٨٠ مسكناً بضاحية الامير حمزة بن الحسين في عمان.

جـ- انشاء ٨٠ مسكناً في اربد.

د- صرف قروض مالية لـ ١٣٧ ضابطاً بقيمة ١,١٥٥,٠٠ ديناراً.

وقد بلغت الكلفة الاجمالية لهذه المرحلة ما يقارب من ٨ ملايين دينار.

المرحلة الثالثة: (١٩٨١-١٩٨٧)

أ- انشاء ٢٥٥ مسكناً في منطقة طارق في عمان.

ب- صرف قروض مالية الى ١٤٧ ضابطاً.

وبلغت الكلفة الاجمالية لهذه المرحلة (٨,٧) مليون دينار.

المرحلة الرابعة: (١٩٨٨- الى نهاية ١٩٩٠)

صرف قروض مالية إلى (٢٠٦) ضابطاً، بلغت قيمتها (٤,١٢) مليون دينار والجدول التالي يبين توزيع وعدد وحجم القروض على المحافظات حتى نهاية ١٩٩٧

جدول رقم (٣)

حجم وعدد القروض الممنوحة من مؤسسة الاسكان العسكري حسب المحافظات والسنوات.

(بالألف دينار)

المحافظة	١٩٩٠		١٩٩١		١٩٩٢		١٩٩٤		١٩٩٥		١٩٩٦		١٩٩٧	
	عدد	حجم	عدد	حجم	عدد	حجم	عدد	حجم	عدد	حجم	عدد	حجم	عدد	حجم
عمان ومادبا	١٧٩	٨٩٥	١٢٥	٦١٥	٢٢٦	١١٣٠	٤٥١	٦٨٧٥	٤٧١	غ	غ	غ	غ	غ
اربد وجرش وعجلون	٣٨٢	١٩١٠	٢٢٧	١١٣٥	٣٢٤	١٦٧٠	٧٦٧	٧١٨٥	٨١١	غ	غ	غ	غ	غ
البلقاء	٢٥	١٢٥	٢٠	١٠٠	٧٢	٣٦٠	٥٥	٥٠٠	٨٢	غ	غ	غ	غ	غ
الكرك	٣٦	١٨٠	٢٦	١٢٠	٣٨	١٩٠	٧٠	٥٠٠	٩٥	غ	غ	غ	غ	غ
معان والعقبة	١٩	٩٥	١٣	٦٥	٤٦	٢٣٠	٦٤	٦٠٠	٦٠	غ	غ	غ	غ	غ
الزرقاء	١١٤	٥٧٠	٦٧	٣٣٥	٣٢٢	١٦١٠	١٣٥	٤٦٥	١٥٤	غ	غ	غ	غ	غ
المفرق	٩٣	٤٦٥	٤٦	٢٣٠	٩٦	٤٨٠	١١٤	٧٩٥	٧٠	غ	غ	غ	غ	غ
الطفيلة	٢٠	١٠٠	١٢	٦٠	٨٤	٤٢٠	٦١	٤٥٥	٤٥	غ	غ	غ	غ	غ
المجموع	٨٦٨	٤٣٤٠	٥٣٤	٢٦٧٠	١٢١٨	٦٠٩	١٢١٧	١٧٣٧٥	١٧٨٨	١١٠٨٧	٦١٢	٤٨٦٣	٩٦١	٦٣١٩

المصدر: مؤسسة الاسكان العسكري، بيانات غير منشورة.

ملاحظة: لم تتوفر بيانات عام ١٩٩٣، وجزء من بيانات ٩٥، ٩٦، ٩٧.

وقد بلغت قيمة القروض الممنوحة منذ بداية تأسيس المؤسسة وحتى نهاية عام ١٩٩٧ ما يقارب من (١٣٠) مليون دينار وعدد المستفيدين حوالي (٢٤٠٧٠) ضابطاً وفرداً من القوات المسلحة الاردنية.

ولابد من الاشارة الى الدور المتميز لمؤسسة الاسكان العسكري في التمويل الاسكاني كممثلة عن القطاع العام، حيث تعتبر هذه المؤسسة المصدر الثالث في الأردن بعد كل من بنك الاسكان والبنك الاسلامي الأردني بالنسبة لحجم التمويل الاسكاني المقدم وعدد المستفيدين منه كما سيرد لاحقاً في نهاية هذا الفصل.

المبحث الثاني

مؤسسات التمويل العقاري الخاصة

تنحصر معظم مؤسسات التمويل العقاري الخاصة في الاردن في المؤسسات المصرفية بحيث لا يوجد سوى مؤسسة مالية عقارية واحدة غير مصرفية في الوقت الحالي بعد تحول معظم المؤسسات المالية العقارية الى مؤسسات مصرفية استثمارية، وسيتم دراسة هذه المؤسسات وانجازاتها من خلال هذا المبحث كما يلي:

اولاً: المؤسسات المصرفية:

هناك العديد من المؤسسات المصرفية التي تقوم بنشاط التمويل العقاري والسكني بشكل خاص، إلا أن الوزن الأكبر يكاد ينحصر في ثلاث مؤسسات مصرفية هي بنك الاسكان والبنك الاسلامي الاردني والبنك العقاري العربي، حيث تشكل مجتمعة ما يقارب من ٨٠% من حجم التمويل العقاري الممنوح من جميع المؤسسات المصرفية وغير المصرفية في الاردن، ولذلك سنستعرض فيما يلي أساليب وسياسات التمويل في كل منها والانجازات التي حققتها في هذا المجال.

١- بنك الاسكان:

يعتبر بنك الاسكان من أهم المؤسسات المصرفية التي ساهمت بنسبة عالية في تقديم التمويل الاسكاني والعقاري منذ تأسيسه في عام ١٩٧٣ وحتى تحويله الى بنك تجاري دولي في منتصف عام ١٩٩٧، حيث كان الهدف من إنشائه توفير التمويل اللازم للاسهام في حل المشكلة السكنية ودعم وتطوير الحركة العمرانية عن طريق تشجيع إنشاء وتأسيس جمعيات الاسكان التعاونية وصناديق الاسكان، بالإضافة الى تشجيع إنشاء مصانع ومعامل إنتاج مستلزمات البناء.

وقد تأسس البنك كمصرف متخصص في الاقراض الاسكاني والعقاري في عام ١٩٧٣ بموجب قانون خاص، سمح له أن يقرض ذوي الدخل المتدني والمتوسط بسعر فائدة مدعوم من الحكومة الأردنية يقل عن أسعار الفائدة في المؤسسات المصرفية الأخرى، حيث لم يتجاوز سعر

الفائدة على القروض الممنوحة لذوي الدخل المتدني والمتوسط منذ عام ١٩٧٤ وحتى منتصف عام ١٩٩٧ عن ٨,٥% (١) حتى أنها وصلت إلى ٧% في بعض السنوات، وقد ساهم هذا الأمر في جعل بنك الاسكان متصدراً لنشاط التمويل الاسكاني في الاردن طوال هذه الفترة.

أنواع وشروط التمويل الاسكاني والعقاري في بنك الاسكان:

قام البنك بمنح العديد من القروض السكنية والعقارية ووضع شروطا خاصة بكل نوع من القروض تختلف فيما بينها من حيث الحد الاقصى لمبلغ القرض وأجله وسعر فائدته حسب الغاية من استخدام العقار، ويمكن إيجاز هذه الأنواع وشروطها كما يلي (٢) :

١- قروض الاسكان الفردية: تمنح هذه القروض للأفراد لانشاء أو إكمال أو توسيع أو شراء منزل واحد، بهدف اشغاله كمسكن للعائلة، وينقسم هذا النوع من القروض الى فئتين:

أ- قروض الأفراد من ذوي الدخل المتدني والمتوسط وتمنح لمن يقل دخله الشهري عن ٣٠٠ دينار، وحدها الأقصى ٧ آلاف دينار ولمدة أقصاها ١٥ عاماً وبحيث لا يزيد حجم القرض عن ٢٧ ضعف الدخل الشهري، ويمنح القرض لتمويل إنشاء أو شراء وحدة سكنية واحدة لا تزيد مساحتها عن ١٥٠م٢ وبفائدة تصل في حدها الأعلى الى ٨,٥% تشمل تأميناً على حياة المقترض، ثم عدلت هذه الشروط في نهاية الثمانينات وبداية التسعينات لتمنح لمن يقل دخلهم عن ٣٧٥ دينار ورفع سقف القرض الى (١٠) آلاف دينار وخفض سعر الفائدة الى (٨%) بالاضافة الى تعديل مساحة الوحدة السكنية التي يمكن تمويلها ضمن هذه الشروط الى ٢٠٠م٢. (٣)

ب- قروض الأفراد من ذوي الدخل العالي: وتمنح للافراد الذين يتجاوز دخلهم الشهري عن ٣٠٠ ديناراً بحد أقصاه (٢٠) ألف دينار ولأجل أقصاه عشرة سنوات، وتمنح هذه القروض بسعر فائدة مع عمولة يصل الى (١٠%) ثم جرى رفع سقف هذا النوع من

---

(١) عبد الله المالكي، **الموسوعة في تاريخ الجهاز المصرفي الأردني**، المجلد ٣، الأردنية للتصميم والطباعة، عمان، ١٩٩٥. ص ١٣٤.

(٢) بسام عطاري، **مصارف الاقراض السكني في الوطن العربي: تجربة بنك الاسكان، الأردن**، في ندوة التمويل الاسكاني في الوطن العربي مع تركيز على التجربة الاردنية، اتحاد المصارف العربية، بيروت ١٩٨٦، ص ص ٧٨-٨٤.

(٣) عبد الله المالكي، **الموسوعة في تاريخ الجهاز المصرفي الاردني**، مرجع سبق ذكره، ص ١٢٢.

القروض الى (٣٠) ألف دينار وسعر الفائدة الى (١١%) ولمدة سداد تصل الى ١٥ عاماً.

٢- قروض الاستثمار العقاري: وتمنح للمستثمرين في المباني السكنية وغير السكنية من أفراد وشركات ومؤسسات من القطاع الخاص، وتعتمد مبالغ هذه القروض على مساحة المشروع الممول واجمالي تكاليفه وبمعدل ٥٠ دينار/م٢، وبحيث لا يتعدى مبلغ القرض الكلسي عن (٧٥%) من القيمة السوقية التقديرية للمشروع الممول، ولمدة لا تتجاوز ٨ سنوات وبأسعار فائدة وعمولات متماثلة مع ما تتقاضاه المصارف التجارية الأخرى، وتم لاحقاً الاعتماد على معايير تكلفة المشروع والجدوى الاقتصادية له ولملاءة المقترض عند منح مثل هذه القروض.

٣- قروض جمعيات الاسكان التعاونية: وتمنح هذه القروض بنفس شروط القروض الفردية.

٤- قروض شراء الأراضي: وتشمل هذه القروض نوعين، أحدهما يمنح لغاية شراء أرض سكنية بهدف البناء عليها مستقبلا، والآخر لشراء أرض والبناء عليها مباشرة، بحيث لا تتجاوز آجال هذه القروض (١٣) عاماً.

وكان هناك أنواع أخرى من القروض تمنح لغاية صيانة المساكن بآجال قصيرة تصل الى ٣ سنوات وبحد أقصى ٣ آلاف دينار، بالاضافة الى القروض التي تمنح لمؤسسة الاسكان والتطوير الحضري والهيئات والمؤسسات الحكومية، وبحلول منتصف عام ١٩٩٧ تم إلغاء قانون بنك الاسكان وأصبح بعد هذا التاريخ مصرفاً تجارياً مثله مثل أي مصرف تجاري آخر، ولم يعد بنك الاسكان يتمتع بالمزايا التي جعلته ولفترة طويلة المؤسسة المصرفية الأولى في مجال التمويل الاسكاني في الأردن، ونتيجة لذلك قام البنك بتعديل شروط الاقراض بالنسبة لذوي الدخل المتدني والمتوسط والمرتفع كما في الجدول التالي:

جدول رقم (٤)

شروط الاقراض في بنك الاسكان قبل إلغاء القانون وبعده

نوع القرض	سعر الفائدة		سعر العمولة		مدة السداد		مضاعف الدخل		سقف القرض	
	قبل	بعد	قبل	بعد	قبل	بعد	قبل	بعد	قبل	بعد
قروض ذوي الدخل المتدني والمتوسط	%٨.٥	%١٤	-	%١	١٥	١٢	٢٧	٢٠	١٠٠٠٠	٧٠٠٠
قروض ذوي الدخل المرتفع	%١٢.٥	%١٥	%١	%١	٩	٨	١٣	١٢	٣٠٠٠٠	-

المصدر: يونس العوضات، إلغاء قانون بنك الاسكان وأثره على تسويق مشاريع المؤسسة العامة للاسكان والتطوير الحضري، في الندوة السنوية الرابعة لتقييم قطاع الاسكان، مؤسسة الاسكان والتطوير الحضري، عمان، ١٩٩٨، ص ٢.

ومن الملاحظ أن قروض ذوي الدخل المتدني والمتوسط أصبحت بشروط اصعب من السابق مما يعني حرمان عدد كبير من هذه الفئة من الحصول على تمويل سكني من خلال بنك الاسكان، ومحاولتهم للبحث عن مصادر تمويلية أخرى، كما أثر إلغاء قانون بنك الاسكان على المستفيدين من مشاريع مؤسسة الاسكان والتطوير الحضري، حيث كان عدداً كبيراً منهم يتعامل مع بنك الاسكان بالشروط السابقة وأدى تغيير هذه الشروط الى نقصان عددهم وأغلبهم من فئة ذوي الدخل المتدني، مما ادى الى استفادة ذوي الدخل المرتفع من مشاريع المؤسسة بنسبة أكبر من السابق.

إنجازات بنك الاسكان

على الرغم من التحول الكبير لبنك الاسكان وانتهاء عهده كمصرف متخصص في الاقراض السكني والعقاري، فلا بد من التعرف على الانجازات التي حققها خلال فترة امتدت الى ربع قرن من الزمان، وفيما يلي عدد وحجم القروض الاسكانية والعقارية التي منحها البنك منذ عام ١٩٧٤ وحتى نهاية عام ١٩٩٧.

جدول رقم (٥)
عدد وحجم القروض الاسكانية والعقارية التي منحها البنك (١٩٧٤-١٩٩٧)
(مليون دينار)

السنة	عدد القروض	حجم القروض	متوسط حجم القرض بالدينار
١٩٧٤	٧٦٢	١,٨	٢٣٦٢
١٩٧٥	٢٧٧٤	٨,٦	٣١٠٠
١٩٧٦	٨٠٠٦	٣٣,١	٤٢٣٤
١٩٧٧	٤٣٠٩	١٥,٤	٣٥٧٤
١٩٧٨	٤٥٩٢	٢٢,١	٤٨١٣
١٩٧٩	٥١٧٠	٢٢,٧	٤٣٩١
١٩٨٠	٥٢٠٥	٢٧,٦	٥٣٠٣
١٩٨١	٤٤٦٦	٣٢,٧	٧٣٢٢
١٩٨٢	٨٤٥٥	٣٨,٧	٤٥٧٧
١٩٨٣	٧٦٠٢	٤٢,٩	٥٦٤٣
١٩٨٤	٤٩٠٥	٤٣,٨	٨٩٣٠
١٩٨٥	٥٣٢٠	٣٣,١	٦٢٢٢
١٩٨٦	٨٧٨٧	٤٣,٩	٤٩٩٦
١٩٨٧	٣٧٠٢	٣٧,٣	١٠٠٧٦
١٩٨٨	٣٩٠١	٤٩,٢	١٢٦١٢
١٩٨٩	٤١٩١	٥٠,٦	١٢٠٧٤
١٩٩٠	٣٩٩٧	٥٨,٧	١٤٦٨٦
١٩٩١	٤٧٠٦	٤٠,٧	٨٦٤٩
١٩٩٢	١١٤٥	٩٢	٨٠٣٤٩
١٩٩٣	١١٤٤	٧٨,٧	٦٨٧٩٤
١٩٩٤	١٥٥٧٦	١١٩,٨	٧٦٩١
١٩٩٥	٩٧٧١	١١٨,٥	١٢١٢٨
١٩٩٦	٧٨٧٦	٨٢,٤	١٠٤٦٢
١٩٩٧	٥٨١٢	٦٦,٤	١١٤٢٥
المجموع	١٥٢٧٨١	١١٦٠,٧	٧٥٩٧

المصدر : بنك الاسكان، التقرير السنوي، اعداد مختلفة (١٩٧٤-١٩٩٧).

وتوزعت هذه القروض لغايات إنشاء وإكمال وتوسيع المباني السكنية بالاضافة الى شراء الارض السكنية والوحدات السكنية وصيانتها وقد بلغت الحصة النسبية لكل من هذه القروض كما يلي:

جدول رقم (٦)

الحصة النسبية للقروض العقارية والسكنية حسب الغاية منها

غاية الاقتراض	الحصة النسبية
إنشاء المساكن والمباني العقارية	٤٢,٧%
إكمال المساكن والمباني العقارية	٣٠,١%
توسيع المساكن والمباني العقارية	٠,٧%
شراء الاراضي وانشاء المباني عليها	٥,٠%
شراء وحدات سكنية جاهزة	١٢,٥%
صيانة المساكن	٩,٠%
المجموع	١٠٠%

المصدر: بنك الاسكان، التقارير السنوية، اعداد مختلفة (١٩٧٤-١٩٩٧).

ويبين الجدول أن إنشاء وإكمال المساكن والمباني العقارية حاز على أكبر حصة من إجمالي القروض الممنوحة، واذا أضفنا شراء الاراضي السكنية عليها يصبح مجموعها يقارب من ٨٠% من حجم القروض الممنوحة للغايات السكنية والعقارية، مما يشير إلى تفضيل المقترضين لإقامة المساكن والمباني الخاصة بهم بأنفسهم دون اللجوء الى شراء مساكن ومباني جاهزة، وقد بلغت نسبة القروض السكنية حوالي (٩٠%) من اجمالي القروض العقارية. (١)

أما بالنسبة لتوزيع القروض السكنية والعقارية على المحافظات، فقد تركزت معظم القروض الممنوحة في محافظة العاصمة وبنسبة بلغت حوالي (٧٤%) من حجم القروض الكلي تلتها محافظة اربد بنسبة (١٠%) وكان أدناها في محافظة الطفيلة بنسبة بلغت (٠,٦%). (٢)

---

(١) عبد الله المالكي، **الموسوعة في تاريخ الجهاز المصرفي**، مرجع سبق ذكره، ص ١٢٨.

(٢) المرجع السابق، ص ١٢٩.

كما قام البنك باقراض العديد من الجهات والتي استفادت بحصص مختلفة من قـــروض البنك السكنية والعقارية، وقد استأثرت فئة المستثمرين العقاريين باكبر حصة من هذه القـــروض بلغت حوالي (٤٠%) تلتها قروض الوزارات والشركات لغايات إسكانية وعقارية بنسـبة (٣٠%) ثم قروض ذوي الدخل المتدني والمتوسط (١٦%) وذوي الدخـــل المرتفـــع (٧%) (1) وتـوزع الباقي على باقي الجهات بنسب بسيطة ويلاحظ من هذه النسب أن قروض ذوي الدخل المتدنـــي والمتوسط بلغت أكثر من مثلي قروض ذوي الدخل المرتفع.

وتجدر الاشارة أن السياسة الاقراضية لبنك الأسكان اعتمدت على التركيز علـــى دخـل المقترض وقدرته على التسديد أكثر من اعتمادها على الضمانات العقارية، كما اعتمــدت علـى عدم تمويل العقار تمويلاً كاملاً وذلك لحث المقترض على الادخار والمساهمة بتمويـــل عقـاره، ويصل تمويل البنك الى (٧٥%) من قيمة البناء الممول، أما بالنسبة لتمويل شراء الأراضي فقـد وضعت سياسة تمويلية لشراء الأراضي السكنية فقط، حتى لا يساهم البنك في تشجيع المضاربـة على الأراضي والتي تؤدي الى ارتفاع أسعارها.

وبلا شك فان تحول بنك الاسكان الى بنك تجاري دولي كان خسارة حقيقية لعـدد كبـير من ذوي الدخول المتدنية والمتوسطة وللمستفيدين من مشـاريع مؤسسـة الاسـكان والتطويـر الحضري، إلا أنه وبنفس الوقت أدى الى اطلاق برامــج تمويليـة إسـكانية مـن المصـارف التجارية الأخرى والتي نأمل أن تؤدي الى المنافسة فيما بينها وتخفيـض كلفـة التمويـل علـى المقترضين.

٢- البنك الاسلامي الأردني:

تأسس البنك الاسلامي الاردني بموجب قانون خاص في عام ١٩٧٨ (2)، وباشر أعمالـه في عام ١٩٧٩ بهدف تغطية الاحتياجات الاقتصادية والاجتماعية في ميدان الخدمات المصرفيـة وأعمال التمويل والاستثمار المنظمة على غير أساس الربا (الفـــائدة)، ويقـوم البنـك بأعمـال المصارف التقليدية والاستثمارية من توفير التمويل اللازم لمختلف القطاعات، إضافة الى قيامـه بالاستثمار المباشر في مختلف المشاريع الاستثمارية.

---

(١) المرجع السابق، ص ١٣١.

(٢) القانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٨ وأقر هذا القانون بشكل دائم في عام ١٩٨٥ بالقانون رقم (٦٢) والذي نشـر في الجريدة الرسمية في العدد ٣٣٦١ بتاريخ ١٩٨٥/١٢/٣١.

ومن الطبيعي أن تختلف أساليب التمويل التي يتبعها البنك الاسلامي عن المصارف الأخرى، حيث يعمل البنك وفقاً لأحكام الشريعة الاسلامية من خلال أدوات تمويلية واستثمارية خاصة، ويقوم البنك باستخدام هذه الأدوات في القيام بالاستثمار والتمويل في مختلف القطاعات، ويتميز البنك عن المصارف التجارية الأخرى بأن له الحق في ممارسة إنشاء وبيع وشراء العقارات والمباني والمساكن على اختلاف انواعها، مما أتاح له ممارسة دور مزدوج في النشاط الاسكاني، فهو من جهة مؤسسة تمويلية تقوم بتمويل العقارات والمساكن، وهو من جهة ثانية مؤسسة تمارس نشاط تطوير وانشاء وتجارة العقارات على مختلف أنواعها، وفيما يلي الأدوات التمويلية والاستثمارية التي يستخدمها البنك في تمويل العقارات والمساكن وهي [١] :

أولاً: الأدوات التمويلية لقطاع العقارات والاسكان:

ويشمل الأدوات التمويلية التالية:

١- بيع المرابحة للآمر بالشراء:

وهو قيام البنك بتنفيذ طلب المتعاقد معه، على أساس شراء البنك ما يطلبه المتعاقد منه بالنقود التي يدفعها البنك كلياً أو جزئياً، وذلك في مقابل التزام الطالب بشراء ما أمر به وحسب الربح وطريقة التسديد المتفق عليهما عند الابتداء في العقد.

ويتم التطبيق العملي لهذه الأداة التمويلية فيما يختص بالعقارات على نوعين من السلع هي مواد البناء والعقارات والمساكن الجاهزة:

أ- تمويل مواد البناء:

يوفر البنك الاسلامي تمويلاً لشراء مواد ومستلزمات البناء كالاسمنت والحديد ومستلزمات تمديدات المياه والكهرباء والصرف الصحي، والابواب والنوافذ وغيرها، وقد وضع البنك أسسا وشروطا لغايات منح هذا التمويل تتخلص فيما يلي:

---

(١) حسني عبد العزيز، دور البنك الاسلامي الاردني في التمويل الاسكاني، في الندوة السنوية الرابعة لتقييم قطاع الاسكان، مؤسسة الاسكان والتطوير الحضري، عمان، ١٩٩٨، ص ص ٧-١٣.

١- أن تكون قطعة الأرض المراد إقامة المنزل عليها مملوكة للمستفيد نفسه، وينطبق هذا الشرط أيضاً على المسكن المراد توسعته أو إكماله.

٢- تقديم ضمانات مناسبة وكفلاء من ذوي السمعة الحسنة القادرين مالياً إضافة الى رهن العقار لصالح البنك رهناً أولياً اذا زاد حجم التمويل عن (٤) آلاف دينار، ويعفى المستفيد من الرهن اذا كان أقل من ذلك.

٣- مدة السداد تصل الى ثمان سنوات.

٤- أن لا يزيد مقدار القسط عن نسبة معينة من دخل المستفيد، وقد حدد هذا الشرط بطريقة غير مباشرة السقف الأعلى المسموح به لكل مستفيد بما يتناسب مع إمكانياته المالية.

٥- تبلغ نسبة المرابحة التي يتقاضاها البنك على هذا النوع من التمويل ما يقارب من (١٠%) سنويا، وبالتالي تختلف هذه النسبة حسب مدة التسديد.

ويقدم هذا التمويل بشكل خاص للأفراد كما يقدم للجمعيات الاسكانية والتعاونية، ومن أبرز المشاريع الاسكانية التي مولها البنك بهذا الأسلوب مشروع لجمعية اسكان موظفي محافظة العقبة التعاونية والذي اشتمل على (١٥٠) وحدة سكنية مساحتها الاجمالية (٢٣) ألف م٢، وبلغ حجم التمويل الممنوح لهذا المشروع مليون دينار، كما تم تقديم تمويل لمشروع جمعية اسكان أطباء محافظة العقبة التعاونية مقداره (٤٠٠) ألف دينار ساهم في تمويل ٢٤ وحدة سكنية، ويبين الجدول التالي عدد المستفيدين من برنامج تمويل مواد البناء في البنك الاسلامي وحجم التمويل الممنوح لهم خلال الفترة (١٩٩٢-١٩٩٧)

جدول رقم (٧)

البنك الإسلامي الأردني

عدد المستفيدين وحجم التمويل لمواد البناء (مليون دينار)

للسنوات ١٩٩٢-١٩٩٧

السنة	عدد المستفيدين	حجم التمويل الممنوح
١٩٩٢	٧٨٩٣	٢٥,٩
١٩٩٣	٧٨٨٢	٢٥,٨
١٩٩٤	٨٤٢٦	٣١,٣
١٩٩٥	١٠١٠١	٣٦,٩
١٩٩٦	٤١٨٤	٢٣,٥
١٩٩٧	٧٤٧٣	٢٢,٦
المجموع	٤٥٩٥٩	١٦٦,٠

المصدر: حسني عبد العزيز، دور البنك الإسلامي في التمويل الاسكاني، مرجع سبق ذكره، ص١٠.

وقد بلغ إجمالي التمويل الذي قدمه البنك منذ تأسيسه وحتى نهاية عام ١٩٩٧ (٢٥٣) مليون دينار ساهمت في إقامة (٨٠) ألف مسكن في مختلف مناطق المملكة.

ب- تمويل شراء العقارات والمساكن الجاهزة:

يوفر البنك الاسلامي تمويلاً لشراء الشقق السكنية أو البيوت المستقلة الجاهزة ولا تختلف شروط هذا التمويل عن تمويل شراء مواد البناء باستثناء قيام البنك برهن المسكن أو العقار من الدرجة الأولى، ولم يتم تطبيق هذا الأسلوب حتى عام ١٩٩١ والسبب في ذلك يعود إلى ضرورة تسجيل المسكن لدى دائرة الأراضي مرتين، حيث يجب تسجيل المسكن باسم البنك عند الشراء ثم يقوم بعد ذلك ببيع هذا المسكن للآمر بالشراء ونقل ملكيته له، ولأن الدائرة المعنية تتقاضى رسوما على نقل الملكية وتسجيل العقار باسم المالك الجديد بنسبة (١٠%) من ثمن البيع (٦% يتحملها المشتري و ٤% يتحملها البائع) فان ذلك أدى إلى زيادة التكاليف بنسبة

١٠% على الثمن الحقيقي للعقار، وقد سعى البنك لحل هذه المشكلة لدى الجهات المختصة والاعفاء من رسم التسجيل الثاني حتى حصل على الاعفاء في عام ١٩٩١. (١)

وقد بلغ اجمالي التمويل الذي قدمه البنك لشراء مساكن وعقارات جاهزة منذ تأسيسه وحتى نهاية عام ١٩٩٧ (١٥) مليون دينار استفاد منها (٣٠٠) مواطن.

٢- المشاركة المتناقصة:

وهي دخول البنك بصفة شريك ممول كلياً أو جزئياً في مشروع ذي دخل متوقع وذلك على أساس الاتفاق مع الشريك الأخر بحصول البنك على حصة نسبية من صافي الدخل المتحقق فعلاً، مع حقه بالاحتفاظ بالجزء المتبقي أو أي قدر منه يتفق عليه، ليكون ذلك الجزء مخصصاً لتسديد أصل ما قدمه البنك من تمويل، ويطبق هذا الأسلوب على القطاع العقاري والسكني وبشكل خاص على المشاريع التي يتوقع أن تحقق عوائد مقبولة دون سواها بحيث يسترد البنك من عوائدها أصل التمويل المقدم منه كلياً أو جزئياً. ويطبق البنك الاسلامي هذا الأسلوب في تمويل مشاريع الأبنية التجارية وتمويل إسكان موظفي البنك وفق اسس وشروط خاصة بكل منها وذلك على النحو التالي (٢):

أ- تمويل المشاريع التجارية:

يقوم البنك في هذا النوع بتقديم التمويل اللازم لإقامة البناء كلياً أو جزئياً، بينما يقدم الشريك الآخر في العادة قطعة الأرض التي سيقام عليها المبنى وقد يقدم أيضاً جزءاً من التمويل، وبعد دراسة الجدوى الاقتصادية من المشروع بناء على الدراسات الخاصة بذلك، يجرى تنفيذه بعد إقتناع الطرفين ويدار من قبلهما بهدف استغلاله بصورة من الصور التي تحقق لهما العائد المطلوب كبيعه أو استئجاره، ومن ثم يجري إقتسام العائد المتحقق من المشروع بين البنك وشريكه وفقاً لما يلي (٣):

١- تخصص نسبة يتفق عليها من الايراد كعائد للبنك على تمويله، وتختلف هذه النسبة من مشروع لآخر.

---

(١) المرجع السابق، ص ١١.

(٢) المرجع السابق، ص ١٢.

(٣) المرجع السابق، ص ١٣.

٢- تخصص النسبة المتبقية من الايراد أو أي جزء منه حسب ما يــراه البنــك لتســديد اصــل التمويل المقدم من البنك، إلى أن يتم تسديد كامل أصل هذا التمويـــــل، ويــؤول المشــروع وعائده عند ذلك كلياً إلى الشريك.

٣- يكون الضمان في هذا النوع من التمويل هو رهن العقار للبنك رهناً أولياً.

٤- تكون مدة التسديد غير محددة سلفاً وتتوقف على مقدار الايراد المتوقع من المشروع والنسبة المخصصة منه للتسديد.

وقد بلغ عدد المشاريع الممولة من قبل البنك بهذه الطريقة منذ تأسيسه حتى نهايــة عــام ١٩٩٧ حوالي ١٢٠ مشروعاً في مختلف مناطق المملكة، وبلغ إجمالي التمويل لهذه المشــــاريع (١١) مليون دينار، ومن هذه المشاريع على سبيل المثال مشروع مجمع الحرفيـــــن واصحــاب المهن لبلدية إربد الذي يشتمل على حوالي ستين مخزناً بتكلفة اجمالية تزيد عن ٢٦٠ ألف دينار.

ب- تمويل إسكان موظفي البنك:

يمنح هذا التمويل لموظفي البنك الاسلامي الاردني لغرض البناء أو شراء المساكن لــهم وذلك حسب الشروط التالية:

١- أن لا تقل مدة عمل الموظف عن أربع سنوات.

٢- الحد الأقصى للتمويل يعادل (٧٥) ضعف الراتب الشهري الصافي.

٣- يتم السداد من خلال قسط شهري للبنك يعادل (٦%) سنويا من إجمالي التمويل ويقسم هــذا القسط الى جزئين بنسبة (٨٥%) لتسديد أصل التمويل ونسبة (١٥%) كايراد البنك.

٤- يضمن البنك حقه من خلال رهن العقار أو المسكن الممول رهناً أولياً.

يتبين أن مدة التمويل تبلغ حوالي ٢٠ سنة وتكون نسبة القسط الشهري تعــادل حوالــي (٣٧%) من الدخل الشهري للموظف كما يمكن حسابها من البيانات السابقة.

وقد بلغ عدد الموظفين الذين استفادوا من تمويل إسكان موظفــي البنــك حوالــي ٤٣١ موظفاً، وبلغ الرصيد القائم لهذا التمويل حوالي (٧,٦) مليون دينار حتى نهاية عام ١٩٩٧.

ثانيا: الأدوات الاستثمارية المستخدمة في إنشاء وتطوير العقارات:

يقوم البنك بانشاء المشاريع العقارية والسكنية والاستثمار بها من خلال الأدوات التالية(١):

١- البيع النقدي المباشر: حيث يقوم المشتري بدفع ثمن كامل الوحدة السكنية نقدا.

٢- البيع بالتقسيط: حيث يقوم المشتري بدفع مبلغ مناسب كدفعة مقدمة ويقسط الباقي على مدة يتفق عليها في في كل حالة على حدة.

٣- الايجار المنتهي بالتمليك: ويختص هذا الاسلوب بالمساكن الجاهزة للسكن، حيث يتم تأجير المسكن لمن يرغب في ذلك للمدة التي يتفق عليها، وعند نهاية المدة يتنازل البنك عن المسكن لصالح المستأجر بدون مقابل، ويختلف هذا الأسلوب عن الإيجار العادي بأنه يقوم على النية المسبقة لنقل الملكية في نهاية مدة الايجار المتفق عليها، ويختلف هذا الاسلوب أيضا عن البيع بالتقسيط حيث لا يتم نقل الملكية للمستأجر إلا في نهاية المدة المتفق عليها، بينما يتم تحويل الملكية مباشرة عند البيع بالتقسيط.

ومن أهم المشاريع العقارية التي قام بها البنك الاسلامي ما يلي:

١- مشروع ضاحية الروضة:

اقيم المشروع على قطعة أرض تبلغ مساحتها (٤٠) دونما، واشتمل على سبع عمارات تضم (٢١٣) شقة بمساحات تتراوح بين (١٢٣-٢٥٣) م٢ بالاضافة الى (٣٠) مسكن مستقل فيلا بمساحات بين (١٧٠-٢٠٠) م٢ كما احتوى المشروع على سوق تجارية ضمت ٦٧ محلا تجاريا بمساحات تتراوح بين (٥٦-٧٨٥) م٢ بالاضافة الى مرافق أخرى عديدة (مدرسة ومكتبة وقاعة احتفالات واجتماعات ومواقف للسيارات ومحطة تدفئة وحدائق وطرق معبدة بالاضافة الى المسجد).

وقد بلغت اجمالي تكاليف هذا المشروع (١٤) مليون دينار وأصبح جاهزا في نهاية عام ١٩٨٧ وقد تم بيع جميع الوحدات السكنية والمحلات التجارية في عام ١٩٨٩، واعتمدت

---

(١) المرجع السابق، ص ١٣.

الأدوات السابقة في بيع المشروع فقد بيع جزء منه باسلوب البيع النقدي والباقي من خلال البيع بالتقسيط والايجار المنتهي بالتمليك، وقد وصلت مدة السداد أو الايجار الى (٣٠) عاما للوحدات السكنية والمحلات التجارية. (١)

٢- مشاريع تطوير الأراضي وإعدادها للبناء:

يقوم البنك بشراء الأراضي الكبيرة ثم يجري عليها عمليات الاعداد والتطوير من خلال فرزها وتنظيمها وشق الطرق وتوصيل الخدمات، ثم يقوم ببيعها للأفراد الذين يرغبون ببناء المساكن عليها بما يتفق مع رغباتهم وامكاناتهم، ومن أهم المشاريع التي قام البنك بتطويرها ما يلي:

جدول رقم (٨)

البنك الاسلامي الاردني

أهم المشاريع العقارية التي قام البنك بتطويرها ١٩٨٩-١٩٩٨

اسم المشروع	المساحة الاجمالية (دونم)	عدد القطع المفروزة
١- ضاحية البنك الاسلامي/ حي نزال (١)	٢٨٠	٣٤٠
٢- ضاحية البنك الاسلامي/ حي نزال (٢)	٧٠	تحت الافراز
٣- مشروع النويجيس/ الهاشمي الشمالي	١٦٧	٢١٠
٤- مشروع الرواق	٥٤	٥٣
٥- مشروع الزرقاء	١٠	٣٠

المصدر: حسني عبد العزيز، دور البنك الاسلامي الاردني في التمويل الاسكاني، مرجع سبق ذكره، ص١٤.

ومن الملاحظ أن متوسط مساحة القطعة الواحدة يبلغ ٨٠٠م٢ مما يمكن المستفيدين من إنشاء مسكن ذي مساحة مناسبة لهم، وتوسعته حسب رغبتهم.

(١) المرجع السابق، ص ١٣.

٣- البنك العقاري العربي:

تأسس البنك العقاري العربي بقرار صادر عن الجامعة العربية في عـــام ١٩٤٦، وتـــم ترخيصه في الأردن عام ١٩٥١ لممارسة تمويل النشاطات العقارية والاسكانية إضافة الى كافـة القطاعات الاقتصادية الأخرى، ورغم ذلك فان إسم البنك العقـــاري العربـــي يرتبـــط بالقطـــاع العقاري مع أن استثمارات البنك في مجال التمويل الاسكاني لم تكن تتجاوز أكثر من (٥%) مـــن إجمالي استثماراته في أحسن الأحوال، وقد كانت الشروط التي تخص تمويـــل إقامـــة مشـــروع سكني أو شراء أو بناء وحدة سكنية كالتالي (١) :

١- إقتصار التمويل على الوحدات السكنية بناءاً وشراءاً.

٢- حجم التمويل الممنوح كان بنسبة (٤٠-٥٠)% من قيمة البناء أو القيمة التقديريـــة للوحـــدة السكنية.

٣- سقف التمويل لكامل القطاع الاسكاني لا يزيد عن ٥% من اجمالي استثمارات البنك.

٤- وضع حدود زمنية لسداد الأقساط حيث لا تتجاوز فترة السداد سبع سنوات.

٥- الحد الأعلى للقسط الشهري يجب أن لا يتجاوز ٥٠% من دخل المقترض.

وبعد أن تم إلغاء قانون بنك الاسكان في منتصف عام ١٩٩٧ وإلغاء الممـــــيزات التـــي يتمتع بها، قام البنك العقاري العربي بطرح برامج لتمويل قطاع الاسكان وكالآتي (٢):

١- رفع نسبة تمويل المستثمرين العقاريين بحيث تصـــل إلـــى (٦٠%) مـــن قيمـــة المشـــروع الاجمالي بدلاً من (٤٠%) في السابق.

٢- رفع نسبة تمويل المقترضين لغايات السكن الى (٨٠%) من القيمة التقديرية للوحدة السكنية.

٣- زيادة فترة السداد الى (١٥) سنة بدلاً من (٧) سنوات.

---

(١) عدنان الصبان، **البنك العقاري العربي والتمويل الاسكاني**، في الندوة السنوية الرابعة لتقييم قطاع الاســكان، مؤسسة الاسكان والتطوير الحضري، عمان، ١٩٩٨، ص ص ١-٦.

(٢) المرجع السابق، ص ٧.

٤- الموافقة على تمويل شراء الأراضي بنفس الشروط السابقة بعد أن كان التمويل سابقا يقتصر على تمويل البناء والمساكن الجاهزة.

إنجازات البنك العقاري العربي:

قام البنك خلال الفترة السابقة بتمويل القطاع العقاري بشكل لا يتناسب مع إسمه حيث تناقصت نسبة التمويل العقاري، من اجمالي التمويل الممنوح تدريجيا الى أن وصلت إلى (٥%) فقط في نهاية عام ١٩٩٦ مما يؤكد أن البنك لا يختلف عن المصارف التجارية إلا باسمه، والجدول التالي يبين رصيد التسهيلات الائتمانية المقدم لقطاع العقارات ونسبته من اجمالي التسهيلات التي قدمها البنك:

جدول رقم (٩)

البنك العقاري العربي التسهيلات الائتمانية المقدمة لقطاع العقارات (١٩٨٠-١٩٩٦)

(مليون دينار)

العام	التسهيلات العقارية	حصتها من اجمالي التسهيلات	العام	التسهيلات العقارية	حصتها من اجمالي التسهيلات
١٩٨٠	١,٩٦	%١٥	١٩٨٨	٢,٣٩	%٩
١٩٨١	٢,٠٦	%١٤	١٩٨٩	٢.٢	%٨
١٩٨٢	٢,١١	%١٤	١٩٩٠	٢,٥٨	%٨
١٩٨٣	٢,١٩	%١٢	١٩٩١	٢,٧٦	%٥
١٩٨٤	٢,٢٤	%١٣	١٩٩٢	٣,١٠	%٤
١٩٨٥	٢,٢٧	%١٢	١٩٩٣	٣,٢١	%٥
١٩٨٦	٢,١٩	%١٠	١٩٩٤	٣,٢٦	%٥
١٩٨٧	٢,٢٣	%٨	١٩٩٥	٣,٤٥	%٥
			١٩٩٦	٣,٥٧	%٥

المصدر: عبد الله المالكي، **الموسوعة في تاريخ الجهاز المصرفي**، المجلد رقم ٨، مطابع الدستور التجارية، عمان ١٩٩٧، ص ٧٤.

ومع بداية عام ١٩٩٨ قام البنك العقاري بالتوقيع على إتفاقية مع المؤسسة العامة للاسكان والتطوير الحضري، تم بموجبها توفير التمويل اللازم للمؤسسة للتوسع في مشاريعها، كما وفرت التمويل اللازم للمستفيدين من مشاريع المؤسسة على شكل قروض لتمويل شراء أراضي سكنية أو إقامة وحدات سكنية للمستفيدين من مشاريع مؤسسة الاسكان، وقد بلغ عددها خلال عام ١٩٩٨ وحتى نهايته حوالي (٢٤٠) قرض بتمويل اجمالي حجمه (١,٢٢) مليون دينار شمل مشاريع المؤسسة في كافة مناطق المملكة، ولأن المستفيدين غالباً من فئة الدخل المتدني قام البنك العقاري بتخفيض سعر الفائدة على هذه القروض بشكل خاص بنسبة تقل (٢%) من الفوائد المستوفاه على التمويل التجاري، ومع ذلك فان هذه النسبة تبقى أعلى من سعر الفائدة الذي كان يتقاضاه بنك الاسكان قبل إلغاء قانونه بحوالي (٥%).

ومن الملاحظ أن قانون تحويل بنك الاسكان الى بنك تجاري قد أثر بشكل مباشر على المصارف التجارية في تغيير سياستها التمويلية لقطاع العقارات والمساكن، وشجعها على طرح برامج تمويلية قوية بأسعار فوائد وشروط أفضل من السابق والمنافسة فيما بينها، إلا أن المحصلة النهائية من الغاء قانون بنك الاسكان لم تكن في صالح الأفراد والذين أحجموا بشكل واضح عن الاقتراض لغايات السكن والبحث عن مصادر تمويلية أخرى غالباً ما تكون ذاتية.

ثانياً: المؤسسات التمويلية العقارية غير المصرفية

ظهرت هذه المؤسسات المالية لأول مرة في عام ١٩٦٠ من خلال شركة ريفكو والتي هدفت الى تنمية الوعي الادخاري للغايات الاسكانية لدى الافراد، وقامت ببناء العديد من المساكن وأعادت بيعها من خلال أسلوب البيع بالتقسيط، وظهر في بداية الثمانينات عدة شركات ومؤسسات عقارية واسكانية مالية غير مصرفية منها شركة داركو وشركة بيتنا وشركة الأردن والخليج للاستثمارات العقارية وغيرها، وقد تحول معظمها الى بنوك استثمارية من خلال إندماجها مع شركات مصرفية أخرى ولم يبق من هذه المؤسسات المالية حتى نهاية عام ١٩٩٨ سوى شركة بيت المال للادخار والاستثمار للاسكان "بيتنا"، وفيما يلي طبيعة عمل هذه الشركة وانجازاتها:

١- شركة بيت المال للادخار والاستثمار "بيتنا"

تأسست هذه الشركة سنة ١٩٨٣ بهدف القيام بالأعمال الاستثمارية في العقارات والاسكان بشكل خاص، وتقوم لهذا الهدف بقبول الودائع الادخارية وحسابات التوفير والاستثمار والذي يوجه للاستثمارات العقارية والاسكانية.

وتعمل الشركة وفق أحكام الشريعة الاسلامية، وتطبق أداة تمويلية اسلامية هي المشاركة المتناقصة في تمويل المستفيدين من مشاريعها الاسكانية، وتطبق هذه الطريقة كما في البنك الاسلامي الأردني والذي تم شرحها سابقا.

ويختلف أسلوب البيع من مشتر لأخر حسب القدرة المالية للمشتري وحسب قيمة الدفعة الاولى التي يستطيع أن يوفرها، ثم تحسب النسب من قبل الشركة وتبيعها للمشتري وتحدد مقدار الايجار الشهري، وتطلب وجود كفيل مالي للمشتري يضمنه في حال توقفه عن السداد بالاضافة الى رهن العقار لصالحها، وبعد الاتفاق على هذه الشروط يتم البيع ويصبح نافذا ويلزم الطرفان به. (١)

إنجازات شركة بيتنا:

قامت الشركة بتمويل مشتري الشقق السكنية والمخازن التجارية التي تبنيها بطريقة واحدة هي المشاركة المتناقصة بنفس الأسلوب التي يتم به تمويل موظفي البنك الاسلامي الأردني كما تقدم، ويبين الجدول التالي حجم هذا التمويل منذ عام ١٩٨٥ وحتى عام ١٩٩٧

(١) عبد الله المالكي، الموسوعة في تاريخ الجهاز المصرفي الاردني، مجلد رقم ٨، مطابع الدستور التجارية، عمان ١٩٩٧، ص ٣٥٣.

جدول رقم (١٠)

شركة بيتنا – حجم التمويل العقاري المقدم ١٩٨٥–١٩٩٧ (بالألف دينار)

السنة	حجم التمويل (ألف دينار)	السنة	حجم التمويل (ألف دينار)
١٩٨٥	٦٢٠	١٩٩٢	٧٢٥٠
١٩٨٦	٩٢٠	١٩٩٣	٧٧٢٠
١٩٨٧	١٥٣٠	١٩٩٤	٩٧٥٥
١٩٨٨	٢٤٢٠	١٩٩٥	٨٨٠٤
١٩٨٩	٣٨٨٠	١٩٩٦	٥١٧٧
١٩٩٠	٤٧١٠	١٩٩٧	٦٧٥٠
١٩٩١	٦٦٢٠		

المصدر: شركة بيت المال للادخار والاستثمار للاسكان (بيتنا) التقرير السنوي، أعداد مختلفة (١٩٨٥–١٩٩٧).

٢– الشركة الاردنية لاعادة تمويل الرهن العقاري:

تأسست هذه الشركة في عام ١٩٩٦ بمبادرة من الحكومة الاردنية وبدعم من البنك المركزي الاردني والمؤسسة العامة للاسكان والتطوير الحضري والبنك الدولي للانشاء والتعمير بهدف تعزيز دور القطاع الخاص في مجال الاسكان وزيادة جاذبيته للاستثمار في هذا المجال من خلال التوسع في نظام الاقراض بضمانة الرهن العقاري، وتأمين التمويل الاسكاني لشرائح المجتمع من ذوي الدخول المتدنية مع مراعاة إطالة مدة التمويل، وبحيث يأخذ القطاع الخاص على عاتقه في النهاية إقامة المشاريع الإسكانية الموجهة لذوي الدخول المتدنية، ويبلغ رأس مال الشركة (٥) ملايين دينار بمساهمة مؤسسات القطاع العام وبنسبة (٣٨%) من رأس المال، ومؤسسات القطاع الخاس بنسبة (٦٢%) كما حصلت الشركة على قرض بالدينار الاردني من الحكومة الأردنية بمبلغ (١٩,٦) مليون دولار امريكي لمدة عشرين عاما، كانت الحكومة قد حصلت عليه من البنك الدولي للإنشاء والتعمير بقيمة (٢٠) مليون دولار لتنفيذ مشروع

التمويل الاسكاني وإصلاح القطاع الحضري، ومن أهم الغايات التي تسعى الشركة لتحقيقها ما يلي[1]:

١- تطوير وتحسين سوق التمويل الاسكاني في الاردن من خلال تمكين البنوك المرخصة والشركات المالية الأخرى من زيادة مشاركتها في منح القروض الاسكانية، وتشجيع المنافسة فيما بينها في هذا المجال بما ينعكس بالنتيجة على تخفيض كلفة الاقتراض للمستفيدين.

٢- تشجيع وتطوير سوق رأس المال من خلال طرح أسناد قرض، مما يساهم في خلق أداة إستثمارية جديدة.

٣- فتح نافذة إسلامية من أجل توفير تمويل متوسط وطويل الأجل للبنوك والمؤسسات الاسلامية التي ترغب في منح التمويل الاسكاني.

آلية عمل الشركة:

تقوم الشركة بتوفير التمويل متوسط وطويل الأجل للمصارف والشركات المالية العاملة في الاردن من خلال إعادة تمويل قروض سكنية ممنوحة من قبل هذه المؤسسات للمقترضين وبما نسبته (٨٠%) من أرصدة القروض السكنية المقدمة للشركة لإعادة التمويل، وتقدم الشركة ما نسبته (٦٠%) من أرصدة القروض السكنية المقدمة من قبل هذه المؤسسات لموظفيها، وتمنح الشركة قروضها بضمانة سندات رهن عقاري من الدرجة الاولى لأمرها، وبحيث لا تقل قيمة السندات عن ١٢٠% من قيمة القروض الممنوحة.

وتمنح الشركة قروضها على أساس سداد أصل القرض على دفعة واحدة بتاريخ إستحقاقه، وسداد الفائدة في نهاية كل (٦) أشهر من تاريخ أول سحب على القرض وحتى نهاية مدته، وتوفر الشركة التمويل المطلوب من المؤسسات من حيث القيمة والمدة بما يؤمن أقل كلفة ممكنة للمؤسسة المالية المقترضة، بعد إضافة هامش ربح للشركة وبما يضمن للمؤسسة المقترضة ربحاً معقولاً عند استخدامها للأموال التي تحصل عليها من الشركة في منح قروضها مقارنة مع ما يمكن تحقيقه باستخدام مصادر اموالها الأخرى.

---

(١) الشركة الاردنية لاعادة تمويل الرهن العقاري، التقرير السنوي، العدد ١، د.ن، عمان ١٩٩٧ ، ص ١٥.

ومن أهم الميزات التي توفرها الشركة للمصارف والمؤسسات المالية ان القرض الذي تمنحه الشركة يعامل معاملة القروض فيما بين البنوك، وبالتالي لا يخضع لمتطلبات الاحتياطي النقدي الالزامي لدى البنك المركزي، مما يساعد على تخفيض كلفة القرض بالمقارنة مع كلفة مصادر أموال المصارف، كما أن الشركة توفر السيولة للمصارف من خلال إعادة تمويل قروض سكنية سبق أن منحتها لتمويل بناء المساكن أو شرائها، بالاضافة الى تقليص المخاطر الناتجة عن عدم توافق آجال مصادر أموالها مع آجال استخدامات هذه الأموال. (١)

إنجازات الشركة الاردنية لاعادة تمويل الرهن العقاري:

على الرغم من حداثة تأسيس هذه الشركة إلا أنها قطعت شوطا مهما في سبيل تحقيق غاياتها، ففي مجال منح قروض إعادة تمويل قروض سكنية فقد منحت الشركة حتى نهاية ١٩٩٨ خمسة قروض بقيمة اجمالية قدرها (١٤,٦٣٤,٥٧٦) دينار، شملت إعادة تمويل (١٣٣٧) قرضا سكنيا تبلغ قيمتها الأصلية (٢٠,١٧٢,٦٧٨) دينار، وقد استخدمت الشركة مبلغ (٥,١٣٩,١٢٦) دينار من أصل القرض التي حصلت عليه من الحكومة الأردنية والبالغ (١٤) مليون دينار لمنح التمويل المذكور، كما قامت في منتصف عام ١٩٩٨ باصدار وبيع أول اسناد قرض لها بمبلغ (١٠) مليون دينار ولمدة (٣) سنوات وسعر فائدة ثابت قدره (٨,٢٥%) سنوياً بضمانة موجودات الشركة والتي من ضمنها قروض إعادة تمويل مضمونة برهونات عقارية لأمرها.

ومن أهم قروض إعادة التمويل الممنوحة القرض الذي منح لبنك الاسكان بتاريخ ١٩٩٨/١١/٩، والذي سيقوم بنك الاسكان بمنحه لصناديق الاسكان العسكري بمبلغ (١١) مليون دينار بحيث تتحمل الخزينة الفوائد المترتبة على القروض الممنوحة من الصناديق على أن تتحمل الصناديق تسديد الأقساط المستحقة وأية فوائد تأخير قد تترتب نتيجة لعدم الالتزام بتسديد الاقساط بتواريخ الاستحقاق. (٢)

---

(١) مروان العمر، دور الشركة الاردنية لاعادة تمويل الرهن العقاري في تنشيط التمويل في قطاع الاسكان، في الندوة السنوية الرابعة لتقييم قطاع الاسكان، مؤسسة الاسكان والتطوير الحضري، عمان، ١٩٩٨، ص ص ٥-٦.

(٢) المرجع السابق، ص ٧.

ثالثاً: مؤسسات أخرى:

هنالك العديد من المؤسسات العامة والخاصة والتي تقوم بتوفير التمويل السكني لموظفيها بشكل خاص، مما يساعد في زيادة مصادر التمويل لهذا القطاع ومن هذه المؤسسات المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي والتي بلغ رصيد القروض الاجمالية لغايات تمويل الاسكان لموظفيها حتى نهاية عام ١٩٩٧ ما يقارب من (١٣,٢)مليون دينار، ومنحت لموظفيها خلال عام ١٩٩٧ ما قيمته حوالي (٢) مليون دينار وزعت على ٨٢ موظفا، كما تساهم مؤسسة إدارة وتنمية أموال الايتام في التمويل الاسكاني من خلال أساليب التمويل الاسلامي خصوصاً المرابحة والتي تستخدمها في تمويل شراء مواد البناء بشكل أساسي وفي تمويل شراء الشقق والأراضي، وقد منحت المؤسسة خلال عام ١٩٩٧ حوالي (٣,٤) مليون دينار لتمويل شراء مواد البناء البالغ عددها (١٢٠٧) قرضا و(١٢) قرضا لتمويل شراء الشقق والأراضي السكنية، كما تقوم شركة الكهرباء الاردنية بتقديم قروض لموظفيها لغايات الاسكان وكذلك العديد من الصناديق الاسكانية في الوزارات والدوائر الحكومية كصندوق اسكان موظفي وزارة التربية والتعليم وصندوق اسكان موظفي الجامعة الأردنية، اضافة الى المصارف التي تمنح تمويلاً لموظفيها لغايات الاسكان. (١)

والجدول التالي يبين اجمالي التمويل العقاري السكني الممنوح من مختلف المؤسسات والجهات خلال الفترة (١٩٩٤-١٩٩٧) :

(١) مؤسسة الاسكان والتطوير الحضري، الندوة السنوية الرابعة لتقييم قطاع الاسكان، مرجع سبق ذكره، ص ص ٦٠-٦٩.

جدول (١١)

اجمالي التمويل العقاري الاسكاني الممنوح من مختلف الجهات خلال الفترة (١٩٩٤-١٩٩٧)

القيمة (ألف دينار)

الجهة المقرضة	١٩٩٤		١٩٩٥		١٩٩٦		١٩٩٧	
	عدد القروض	قيمة القروض	عدد القروض	قيمة القروض	عدد القروض	قيمة القروض	عدد القروض	قيمة القروض
١- بنك الاسكان	١٥٥٧٦	١١٩٨٠٠ النسبة %٦٤,٧	٩٧٧١	١١٨٥٠٠ النسبة %٦٥,١	٧٨٧٦	٨٢٤٠٠ النسبة %٤٦,٣	٥٨١٢	٦٦٤٠٠ النسبة %٥٣,٣
٢- البنك الاسلامي الاردني	٨٤٢٦	٣١٢٠٠ النسبة %١٦,٩	١٠١٠١	٣٦٩٣٤ النسبة %٢٠,٣	٤٨١٤	٦٤٤٠٥ النسبة %٣٦,٢	٧٤٧١	٢٢٦٢٩ النسبة %١٨,٢
٣- مؤسسة الاسكان العسكري	١٧١٧	١٧٣٧٥ النسبة %٩,٤	١٧٨٨	١١٠٨٧ النسبة %٦,١	٦١٢	٤٨٦٣ النسبة %٢,٧	٩٦١	٦٣١٩ النسبة %٥,١
٤- البنك العقاري العربي	٧٦	٥٠١٠ النسبة %٢,٧	٦١	١٤٢٦ النسبة %٠,٨	٣٤	٦٩٦ النسبة %٠,٤	٤٥	٤٧٤ النسبة %٠,٤
٥- مؤسسة الضمان الاجتماعي	٨٧	١٨٤٠	١٠٥	٢٣١٤	١٥	٢٣٥٤	٨٣	٢٠٢٤
٦- مؤسسة ادارة اموال الايتام	٦٨٠	١٨٠٠	٣٥٩	١٠٥٠	٨٨٩	٣٢٠٠	١٢١٩	٣٤١٨
٧- شركة الكهرباء الاردنية	٧٦	١٠٨٢	٧١	١٠٥٤	٧٠	١١٠٠	٧٧	١١٣٨
٨- صندوق اسكان موظفي التربية	١٢٦	١٦٧٣	٢٠٢	٣٣٢٠	٣٣٥	٤١٨٦	٢٧٩	٥٠٥٦
٩- صندوق اسكان الجامعة الاردنية	٤٨	٤٠٧	٤٢	٦٤٩	٤٥	٦٥٠	٤٥	٦٤٠
١٠- البنك العربي	٩١	٢٢٣١	٧٦	٢٠٠١	١١٤	٣٢٠٠	٥٧	١٧٢٣
١١- البنك الأهلي	٩	٨٧٥	٥	٣٦	٢٨٤	٢٢٢٠	١٨٩	١٤٢٧
١٢- بنك الاستثمار العربي الأردني	١١	٢٧٩	٩٥	١٣٤٤	٨	٢٣٧	٢٧	١٠٨٥
١٣- أخرى	٩٦	١٥٧٧	١٧١	٢٤٢٠	٦٣٥	٨٥٠١	٨١٥	١٢١٧٦
المجموع	٢٧٠١٩	١٨٥٢٤٩	٢٢٩٤٧	١٨٢١٣٥	١٥٨٣١	١٧٨١٠٢	١٧٠٨٠	١٢٤٥١٩

المصدر: مؤسسة الاسكان والتطوير الحضري، الندوة السنوية الرابعة لتقييم قطاع الاسكان، م.س.ذ ، ص ص ٧٠-٧١.

يبين الجدول رقم (١١) أن بنك الاسكان يحتل المرتبة الأولى في التمويل العقاري السكني في الأردن بنسبة تفوق (٦٠%) من إجمالي التمويل الممنوح، كما يلاحظ انخفاض نسبته تدريجياً حتى عام ١٩٩٧، ويأتي البنك الاسلامي الاردني في المرتبة الثانية وبنسبة تتراوح بين (١٧-٢٠%) من إجمالي التمويل الاسكاني في الأردن، وتأتي مؤسسة الاسكان العسكري في المرتبة الثالثة بنسبة تتراوح بين (٥-٩%).

أما البنك العقاري العربي فقد اتضح بشكل قاطع أنه مصرف تجاري بحت ولا يختلف عن المصارف التجارية الاخرى سوى باسمه العقاري، ويتضح ذلك من الجدول رقم (١١) حيث قلت نسبة مساهمته عن ١% في تلك الفترة، وإذا ضممنا نسبة ما منحه كل من بنك الاسكان والبنك الاسلامي الاردني مع مؤسسة الإسكان العسكري نجد أنها تشكل مجتمعة ما يقارب من (٩١%) من اجمالي التمويل الممنوح للعقارات والاسكان في الأردن في عام ١٩٩٤ ولا تقل عن (٧٦,٦%) خلال الفترة (١٩٩٤-١٩٩٧).

مما سبق يتضح إختلاف مساهمة المؤسسات التمويلية فيما بينها في حجم التمويل الاسكاني والعقاري، واختلاف أسلوبها في تطبيقه، حيث تركز هذا التمويل في أسلوبين رئيسيين هما التقليدي والاسلامي، ضم الاسلامي ثلاثة طرق مختلفة هي المرابحة للأمر بالشراء والمشاركة المتناقصة والايجار المنتهي بالتمليك، بينما ضم الأسلوب التقليدي أسلوباً وحيداً هو التمويل عن طريق القروض الثابتة.

الفصل الثالث

واقع سوق الاسكان في الأردن

المبحث الأول

الطلب على الإسكان

أولاً: مفهوم الطلب على الاسكان:

يعبر مفهوم الطلب بشكل عام عن الكميات المتوفرة من سلعة (خدمة) ما والتي يكون الأفراد (المؤسسات) على إستعداد لشرائها بأثمان معينة وبمكان محدد وخلال فترة زمنية معينة[١]، وعلى إعتبار أن المساكن من السلع الضرورية فإن الطلب على الاسكان يعبر عن عدد الوحدات السكنية المطلوبة فعليا كل عام من قبل السكان في ظل الموارد المتوفرة لديهم، ويعبر مفهوم الطلب على الاسكان عن القدرة والرغبة في إمتلاك المسكن، فإذا توفرت الرغبة ولم تتوفر القدرة فإن ذلك لا يعبر عن الطلب على الاسكان إنما يعبر عن مفهوم الحاجة السكنية والتي تعبر عن حاجة الفرد الى المسكن الملائم له بغض النظر عن القدرة على دفع نفقات هذا المسكن.

ثانيا: العوامل المؤثرة في الطلب على الإسكان:

هناك عدة عوامل تؤثر في الطلب على الاسكان من أهمها ما يلي:

١- الثمن (السعر): ويعني ثمن أو سعر الوحدة السكنية، ويكمن تأثير السعر على الطلب حسب قانون الطلب في أن الكميات المطلوبة من سلعة ما تتناسب عكسياً مع أسعارها [٢]، وبالتالي كلما ارتفعت أسعار المساكن أدى ذلك الى إنخفاض الطلب الفعلي عليها، ولا بد من الاشارة الى أن المسكن يعتبر من السلع الضرورية ولذلك فان تأثره بالسعر لن يكون مثل تأثر السلع الأخرى، وهذا يعني أن الطلب على المساكن هو طلب غير مرن نسبيا أي أنه لن يقل بصورة مطلقة نتيجة لارتفاع الأسعار لعدم وجود بديل أساسي عنه.

٢- الدخل: يعتبر الدخل من أهم العوامل التي تؤثر في الطلب على المساكن، حيث تتوقف القدرة الشرائية للمستهلكين على حجم الدخل لديهم، وبالتالي فان أي زيادة في الدخل لأي سبب كان كتحسن ظروف العمل او الازدهار الاقتصادي او تحويلات من الخارج تؤدي

---

(١) مصطفى شيحة، النظريات الاقتصادية من خلال التحليل الجزئي، دار المعرفة الجامعية، الاسكندرية، ١٩٩٣، ص ١٥.

(٢) محمود الباز، مبادىء التحليل الاقتصادي الجزئي، النسر الذهبي للطباعة ، الاسكندرية، ١٩٩٠، ص ٦١.

بالضرورة الى زيادة الطلب على الاسكان، ومن الجدير بالذكر أن مستوى الدخل يحدد مستوى السكن المطلوب فذوي الدخل المنخفض لا يمكن أن يطلبوا مساكن مرتفعة الثمن أو كبيرة المساحة لعدم مقدرتهم على شرائها لذلك ينحصر الطلب عندهم على المساكن المتواضعة ذات المساحة الصغيرة، ويبلغ متوسط الانفاق على السكن في الأردن (٣٠%) من الدخل [١] كما حدد من قبل وزارة التخطيط، والجدول التالي يبين مستوى الدخل والانفاق في الأردن:

الجدول رقم (١٢)

مستوى الدخل والانفاق في الأردن

فئة الدخل الشهري (دينار)	نسبة الأسر %	
	حسب الدخل	حسب الانفاق
٠ - ٤٩	١,٩٤	٠,٣٧
٥٠ - ٩٩	٥,٥٤	٣,٣٢
١٠٠ - ١٤٩	١١,١٧	٧,٩٨
١٥٠ - ١٩٩	١٥,٣٦	١٢,٧٩
٢٠٠ - ٢٤٩	١٢,٨٥	١٣,٤١
٢٥٠ - ٢٩٩	١٠,١٨	١٢,١
٣٠٠ - ٣٤٩	٨,٣٨	٩,٢
٣٥٠ - ٣٩٩	٦,٣٦	٨,٤
٤٠٠ - ٤٤٩	٥,٧٣	٦,٨١
٤٥٠ - ٤٩٩	٤,١٦	٤,٦٦
٥٠٠ - ٥٤٩	٣,٣٤	٣,٧٦
٥٥٠ - ٥٩٩	٢,٥١	٣,٢٣
٦٠٠ فما فوق	١٢,٤٨	١٣,٩٨
المجموع	%١٠٠	%١٠٠

المصدر: الاردن، وزارة التخطيط، دراسة عن واقع الاسكان في الاردن، غير منشورة، وزارة التخطيط، عمان، ١٩٩٨، ص ٥.

(١) الاردن، وزارة التخطيط، دراسة عن واقع الاسكان في الاردن غير منشورة، وزارة التخطيط، عمان، ١٩٩٨، ص ٤.

يتضح من الجدول السابق أن (٦٥%) من الأسر في الاردن يقل دخلها الشهري عن (٣٥٠) دينار وأن (٥٩%) من الأسر تنفق هذا المبلغ شهريا، وعلى اعتبار أن مستوى الدخل المتدني والمتوسط هو (٣٥٠) دينار شهريا وهو ما كان يعتمده بنك الاسكان في تصنيف فئات الدخول، فإن (٦٥%) من سكان الأردن هم من فئة الدخل المتدني والمتوسط وهذا يعني أن نوعية المساكن المطلوبة والتي يحتاجها السكان فعلا يجب أن تكون ملائمة لهذه الفئة من حيث كلفتها ومساحتها.

وفي دراسة أعدتها وزارة التخطيط [1] على الطلب على الاسكان في الأردن لقياس مقدرة المواطنين المالية على حيازة المسكن على اعتبار توفر مصدر تمويلي طويل الاجل وبسعر فائدة لا يتجاوز (١٢,٥%) اتضح أن (٧٥%) من الأسر الاردنية لا تستطيع حيازة مسكن مساحته ١٠٠(م٢) على اعتبار أن تكلفة المتر المربع من الارض والبناء هي (١٤٦) دينارا وأن فترة السداد هي (١٥) عاما، كما اتضح أن (٧٥%) من الأسر لا تستطيع حيازة مسكن مساحته (١٢٦م٢) اذا توفر تمويل سكني لمدة (٣٠) سنة.

٣- <u>توفر مصادر تمويلية مناسبة</u>: إن توفر مصادر تمويلية مناسبة من شأنه زيادة الطلب على الاسكان بشكل كبير خصوصا اذا كانت هذه المصادر طويلة الأجل، فمعظم الذين يحتاجون للمساكن ولا يستطيعون شراءها هم من فئة الدخل المتدني وهذا يعني أن توفير تمويل مناسب لهم يؤدي الى زيادة فرصتهم في الحصول على مسكن وبالتالي زيادة الطلب على المساكن، وتعتبر شروط المصارف لتمويل الاسكان قيدا على هذه الفئة خصوصا فيما يتعلق بالضمانات وتوفير الكفلاء، إضافة الى ذلك فإن معظم مصادر التمويل تقوم على أساس الفوائد (الربا) وليس هناك سوى مصرف إسلامي واحد وآخر أسس حديثا مما يحرم عددا من المقترضين من الحصول على التمويل بما يناسب اتجاهاتهم ومعتقداتهم، وتعتبر هذه الشروط غير مهمة كثيرا مقارنة بعدم توفر مصدر تمويلي طويل الأجل، حيث تعتبر هذه المشكلة من أهم المشاكل التي يعاني منها قطاع الاسكان في الاردن، والسبب في ذلك يعود الى أن مطلوبات المصارف هي في الغالب قصيرة الأجل ولا تتناسب مع هذا النوع من التمويل وما يصاحبه من مخاطر السيولة كما تبين سابقا.

---

(١) المرجع السابق، ص ٨ .

وقد بلغت نسبة المساكن التي يدفع عنها أقساط في الأردن ما يقارب من (١١%) فقط من مجموع المساكن المأهولة المملوكة حسب تعداد السكان والمساكن الذي تم في عام ١٩٩٤ (١) والجدول التالي يبين الجهات التي قامت بتمويل هذه المساكن.

جدول رقم (١٣)

المساكن المأهولة المملوكة التي يدفع عنها أقساط حسب الجهة الممولة حسب تعداد ١٩٩٤

جهة الاستحقاق	عدد المساكن	النسبة
بنك الاسكان	١٥٨١٦	%٣١,١٤
بنوك أخرى	١١٩٣٤	%٢٣,٥٠
مؤسسة الاسكان	٥١٥٢	%١٠,١٤
مؤسسات الاقراض الاخرى	٢٠٩٨	%٤,١٣
أفراد	٤٤٣٩	%٨,٧٤
جهة العمل	٤٣٧٠	%٨,٦٠
أكثر من جهة	٣٣٦١	%٦,٦٢
أخرى غير مبين	٣٦٢٢	%٧,١٣
المجموع	٥٠٧٩٢	%١٠٠

* المصدر: الاردن، دائرة الاحصاءات العامة، التعداد العام للسكان والمساكن ١٩٩٤، مرجع سبق ذكره، ص ٢٨٢.

يتبين من الجدول السابق أن ما يقارب من ثلث المساكن الممولة كانت من نصيب بنك الاسكان وهي نفس النسبة التي مولتها باقي المؤسسات الاخرى، وهذا يؤكد الدور الذي كان يقوم به بنك الاسكان في تمويل المساكن ومع هذا فان جميع هذه الجهات لم تمول سوى (١١%) فقط من مجموع المساكن، واذا افترضنا وجود مساكن خالية يدفع عنها أقساط فإن هذه النسبة قد ترتفع قليلا مما يؤكد ضعف الدور التمويلي لهذه المصادر في الأردن.

(١) الاردن، دائرة الاحصاءات العامة، التعداد العام للسكان والمساكن ١٩٩٤، مرجع سبق ذكره، ص ٢٨٢.

٤- الأذواق:

ويقصد بها مدى ملاءمة المساكن الجاهزة من حيث التصميم وعدد الغرف والمساحة والمواد الداخلة في البناء والتشطيبات النهائية بالنسبة للمستهلك، وتختلف أذواق المستهلكين بالنسبة للمساكن حسب عدة عوامل منها المستوى التعليمي والاجتماعي على سبيل المثال، فكلما ازداد المستوى التعليمي والاجتماعي للفرد كلما أدى ذلك الى بحثه عن مسكن جديد يلائم المستوى الحالي الذي وصل اليه أو تحسين المسكن الذي يسكنه أو تغيير الموقع الحالي للسكن إلى موقع أفضل منه وهذا بدوره يؤدي الى تغير نوعية الطلب على المساكن وقد يؤدي لزيادته.

٥- التوقعات:

وتعني تلك التي تخص سوق الاسكان فاذا كانت التوقعات تشير بارتفاع أسعار المساكن مستقبلاً فإن ذلك يؤدي الى زيادة الطلب على المساكن في الوقت الحالي، ويمكن توضيح ذلك بأن هذه التوقعات قد تدفع الأفراد الى البحث عن مساكن مناسبة لهم وشراؤها قبل ارتفاع سعرها.

٦- تكوين الأسر الجديدة:

ويقصد به إزدياد عدد المتزوجين في المجتمع، حيث أن معظم حالات الزواج ينتج عنها حاجة سكنية وطلب فعلي على المساكن، وهذا يعني أنه كلما ازدادت حالات الزواج كلما ازداد الطلب على المساكن.

٧- الموقع:

يؤثر موقع المساكن والمشاريع السكنية على حجم الطلب الفعلي عليها، والسبب في ذلك أن معظم الطلب على المساكن يتركز في المواقع القريبة من مراكز العمل والتجمعات المدنية والحضرية، فكلما كان الموقع مناسباً وقريباً كلما ازداد الطلب على المساكن المتواجدة فيه، وقد أكدت إحدى الدراسات (١) التي أجريت في الولايات المتحدة الامريكية أن الطلب على المساكن يزداد عند مراكز العمل الجديدة وبالتالي يزيد من أسعار المساكن والأراضي السكنية الموجودة في تلك المناطق وقيمتها.

---

(١) Richard Voith, The Suburban Housing Market, Business Review, Federal Reserve Bank of Philadilphia, U.S.A., 1996, PP. 13-25.

٨- الهجرات القسرية والداخلية:

ويقصد بالهجرات القسرية الهجرات الطارئة التي تأتي من الخارج نتيجة الحروب أو الكوارث، وقد تعرض الأردن لعدة هجرات قسرية في عام ١٩٤٨ جراء حرب فلسطين وعام ١٩٦٧ في حرب حزيران وأخيرا في عام ١٩٩١ جراء حرب الخليج الثانية، وقد أدت هذه الهجرات جميعها الى زيادة الطلب على الإسكان بشكل مفاجيء وغير متوقع، وساهمت في زيادة عدد المساكن في الأردن بشكل واضح. أما الهجرات الداخلية فيقصد بها الهجرة من الريف الى المدن مما أدى الى زيادة الطلب على المساكن في المدن الرئيسية عاما بعد عام وعدم قدرة العرض على تلبية هذا الطلب خصوصا ما يناسب ذوي الدخل المتدني.

وتؤثر هذه العوامل جميعها على الطلب على الاسكان بدرجات متفاوتة، ويعتبر الدخل العامل الرئيسي فيها، ويختلف تأثير العوامل الأخرى بنسب مختلفة، ويعود السبب في ذلك إلى أن تكلفة السكن تبلغ أضعاف الدخل السنوي لكثير من الأفراد والذين لا يستطيعون تأمين المسكن الملائم لهم.

وبالاضافة الى الهجرات القسرية والداخلية فان الطلب على الاسكان في الأردن ينتج عن الأسباب التالية:

١- الزيادة الطبيعية في عدد السكان: يبلغ معدل النمو السكني في الأردن ما يقارب من (٤,٥%) سنويا [1]، مما يجبر السكان على البحث عن مساكن جديدة أو توسيع مساكنهم القائمة، ويبين الجدول رقم (١٤) تطور ونمو عدد السكان في الأردن لسنوات مختارة من عام ١٩٥٢-١٩٩٧.

---

(١) الاردن، دائرة الاحصاءات العامة، التعداد العام للسكان والمساكن، مرجع سبق ذكره، ص ٣٢٤.

جدول رقم (١٤)

تطور عدد سكان الأردن حسب الجنس لسنوات مختارة (١٩٥٢-١٩٩٧)

(بالألف نسمة)

السنة	إناث	ذكور	المجموع
١٩٥٢	٢٨٤,٥	٣٠١,٧	٥٨٦,٢
١٩٦١	٤٣١,٤	٤٦٩,٤	٩٠٠,٨
١٩٦٥	٤٩٣,٤	٥٣٤,٦	١٠٢٨
١٩٧٠	٧٣٢,٩	٧٨٤,٣	١٥٠٨,٢
١٩٧٥	٨٦٩	٩٤١,٥	١٨١٠,٥
١٩٧٩	١٠١٧,٢	١١١٥,٨	٢١٣٣
١٩٨٣	١١٩٨	١٣٠٤	٢٥٠٢
١٩٨٧	١٣٩٤	١٥٢٠	٢٩١٤
١٩٩٠	١٦٥٩	١٨٠٩	٣٤٦٨
١٩٩٤	١٩٧٨.٧	٢١٦٠,٧	٤١٣٩,٤
١٩٩٧	٢١٩٥,٦	٢٤٠٤,٤	٤٦٠٠

• المصدر: الاردن، دائرة الاحصاءات العامة، النشرة الاحصائية السنوية ١٩٩٧، عمان، ١٩٩٨، ص١٠.

٢- الطلب الناشيء عن زيادة عدد المتزوجين الجدد (الأسر) مما يعني زيادة الحاجة الى مساكن جديدة، ويبين الجدول التالي حالات الزواج في الأردن لجميع المحافظات خلال الفترة ١٩٩٢-١٩٩٧.

جدول رقم (١٥)

حالات الزواج المسجلة خلال السنوات (١٩٩٢-١٩٩٧)

حسب المحافظات

المحافظة	١٩٩٢	١٩٩٣	١٩٩٤	١٩٩٥	١٩٩٦	١٩٩٧
عمان	١٦٥٤٧	١٨٠٢٢	١٦٤٧٦	١٤٨٦٢	١٣٦٣٣	١٥٥٦٠
البلقاء	١١٦٦	١٣٠٦	١٠١٤	١٠١١	١٥١٠	١٥١٣
الزرقاء	٧٠٨٢	٧٤٦٩	٧١٠١	٦٦٩٥	٧٠٨٤	٧٢٠٧
مادبا *	-	-	-	٩٥٨	٨٩٨	٩٢٩
اربد	٨٢٥٩	٩٠٦٣	٧٥١٣	٦٣٩١	٥٥٦٧	٦٤٢٠
المفرق	١٥٢٨	١٦٦٢	١٤١٤	١٤٦٢	١٥٥٣	١٥٤١
جرش *	-	-	-	٧٦٥	١٠١٤	٨٢٨
عجلون *	-	-	-	٧٨١	٥٠٢	٥٦٨
الكرك	١١٨٠	١٢٣٤	١١٠١	١١٥٠	١٠٢٤	١١٠٠
الطفيلة	٤٠١	٤٨٥	١٠٦٢	٣٨٤	٤١٢	٤٥١
معان	١٠٥٣	١١٥٠	٤٥١	٥٨٩	٦٤٧	٦٨٦
العقبة *	-	-	-	٤٥٣	٥٨١	٤٧٥
المجموع	٣٧٢١٦	٤٠٣٩١	٣٦١٣٢	٣٥٠٠١	٣٤٤٢٥	٣٧٢٧٨

المصدر: الأردن، دائرة الاحصاءات العامة، النشرة الاحصائية السنوية ١٩٩٧، مرجع سبق ذكره، ص ٢٨.

* كانت هذه المحافظات تتبع محافظات أخرى قبل عام ١٩٩٥ (مادبا ضمن عمان، جرش وعجلون ضمن اربد، العقبة ضمن معان)

يوضح الجدول أن المعدل السنوي للزواج في الأردن هو (٣٧) ألف حالة، كان معظمها في عمان وبنسبة (٤٥%) في معظم السنوات، وهذا يعني أن هناك حوالي (٣٠) ألف أسرة جديدة سنويا تحتاج إلى مساكن مستقلة مما يزيد من حجم الطلب على الاسكان بشكل مباشر.

المبحث الثاني

عرض الإسكان

أولا: مفهوم عرض الاسكان:

يعبر مفهوم عرض الاسكان عن عدد الوحدات السكنية المعروضة للبيع في وقت مـا(١)، والتي تقوم بانشائها كل من مؤسسات القطاعين العام والخاص، وتعرف المسـاكن علـى أنـها "عبارة عن جزء من مبنى أو مبنى بأكمله له جدران وسقف ويتكون من غرفـة أو أكـثر مـع منافعها وله باب مستقل عن المساكن الأخرى أعد أصلا لسكن أسرة واحد أو أكثر" (٢)

ويتأثر عرض المساكن بالعديد من العوامل التي تزيد أو تقلل منـه كتوفـر الأراضـي الملائمة للبناء السكني وارتفاع كلفتها أو صعوبة الاجراءات الخاصة بالبناء اضافة الـى مـدى توفر المصادر التمويلية وغيرها، وفيما يلي تفصيل لأهم العوامل التـي تؤثـر علـى عـرض المساكن في الأردن.

ثانيا: العوامل المؤثرة في عرض الاسكان في الأردن:

<u>١- إرتفاع كلفة الأراضي:</u>

تتضمن تكلفة الأراضي أمرين أساسيين هما ثمن الأرض ورسوم إنتقال الملكية، وبشـكل عام فان أسعار الأراضي تتجه دائما للارتفاع مع مرور الزمن حيث تتسم طبيعة الأراضي بأنـها محدودة في كل منطقة مما يؤدي الى ارتفاع أسعارها وانعكاس ذلك سلبيا على عرض المسـاكن، فعلى سبيل المثال تصل أسعار بعض الأراضي ضمن أمانة عمان الكبرى الى أكثر من ضعـف كلفة البناء عليها، أما بالنسبة الى رسوم انتقال الملكية فإنها تصل الى (١٠%) من ثمـن الارض بحيث يتحمل المشتري (٦%) والبائع (٤%)، ونظرا لارتفاع أسعار الأراضي فان هذه النسبة قـد تصل إلى عشرات الألوف من الدنانير مما يؤثر سلبيا على الاستثمار فـي الأراضـي لغايـات السكن، فالمستثمر العقاري يقوم بدفع هذه الرسوم مرتين الأولى عنـد شـراء الأرض السـكنية والثانية عند قيامه ببيع المساكن التي أنشأها، بينما يقوم المالك الذي يبني لنفسه بدفع هذه الرسـوم

---

(١) Hal Varian, **Intermediate Microeconomics: A Modern Approach**, 3rd edition, W.W. Norton Co., NewYork, 1993, P. 6.

(٢) الأردن، دائرة الاحصاءات العامة، التعداد العام للسكان والمساكن ١٩٩٤، مرجع سبق ذكره، ص ١٧.

مرة واحدة عند شراء الأرض. ولبيان مدى أهمية هذه الرسوم في الكلفة النهائية للأرض يبين الجدول رقم (١٦) ايرادات عقود البيع في دائرة الأراضي والمساحة للفترة ١٩٩٠-١٩٩٧ .

جدول رقم (١٦)

إيرادات دائرة الأراضي والمساحة خلال الفترة ١٩٩٠ - ١٩٩٧

(مليون دينار)

السنة / المحافظة	١٩٩٠	١٩٩١	١٩٩٢	١٩٩٣	١٩٩٥	١٩٩٦	١٩٩٧
عمان	٧,٨	١٣.٧	١٧,٥	١٨,٢	٥٦,٧	٥٢,٣	٤٩,٣
اربد	٠,٩	١,٢	٢,٦	١,٦	٤,٨	٥	٤,٨
الزرقاء	٠,٥	٠,٩	١.١	١.١	٥	٥	٣,٨
باقي المحافظات	١,٤	٢.٢	٢,٧	٣,٦	١١,٦	١٢,١	١١,٨
المجموع	١٠,٦	١٨	٢٣,٩	٢٤,٥	٧٨,١	٧٤,٤	٦٩,٧

المصدر: الاردن، مؤسسة الاسكان والتطوير الحضري، اداء قطاع الاسكان، الندوة السنوية الرابعة لتقييم قطاع الاسكان، مرجع سبق ذكره، ص ٤١.

* ملاحظة: لم تتوفر بيانات عام ١٩٩٤

ومن الجدير بالذكر أن رسوم انتقال ملكية الأراضي قد شكلت خلال عامي ١٩٩٦، ١٩٩٧ ما يزيد عن ٧٠% [1] من إيرادات المعاملات الأخرى مما ينعكس بشكل واضح في تكلفة الأرض النهائية.

(١) الأردن، مؤسسة الاسكان والتطوير الحضري، اداء قطاع الاسكان، في الندوة السنوية الرابعة لتقييم قطاع الاسكان، مرجع سبق ذكره، ص٤١.

٢- توفر الأراضي الملائمة للسكن:

ويعنى بالاراضي الملائمة للسكن توفر بنية تحتية مناسبة وتوفر أراض بمساحات صغيرة تلائم ذوي الدخل المتدني وفيما يلي تفصيلا لكل منها:

أ- توفر بنية تحتية مناسبة: وتعني توفر الخدمات الأساسية مثل المياه والصرف الصحي والتيار الكهربائي والطرق، ويساعد توفر مثل هذه الخدمات على استقرار أسعار الأراضي فعندما تقل الاستثمارات في البنية التحتية يؤدي ذلك الى ارتفاع أسعار الأراضي التي تتوفر بها مثل هذه الخدمات وبالتالي التأثير السلبي على المستثمرين العقاريين، وقد بينت إحدى الدراسات في هذا الموضوع في الولايات المتحدة(١) أن تركيز البنية التحتية وتطويرها في منطقة ما يؤدي الى زيادة أسعار الأراضي المجاورة لها.

ب- توفر أراض بمساحات صغيرة: تصنف الأراضي السكنية في الأردن ضمن أربع مجموعات رئيسية تبين فئة تنظيم الأرض هي:

١- فئة أ : وتكون مساحتها أكثر من ١٠٠٠م٢ .

٢- فئة ب : وتكون مساحتها من (٧٥١ - ١٠٠٠) م٢ .

٣- فئة جـ: وتكون مساحتها من (٥٠٠ - ٧٥٠) م٢ .

٤- فئة د: وتكون مساحتها من (٣٠٠-٥٠٠)م٢ في العاصمة و من (٢٥٠-٥٠٠)م٢ في باقي المحافظات.

وفي إحدى الدراسات التي قامت بها مؤسسة الاسكان والتطوير الحضري (٢) على أربع مناطق رئيسية هي عمان واربد والزرقاء والرصيفة، وجدت أن توزيع استعمالات الأراضي السكنية بين فئات التنظيم لا يتناسب مع احتياجات السكان وقدراتهم المالية، وبينت الدراسة أن هناك فائضا في الأراضي ذات المساحة الكبيرة وعجزا في الأراضي ذات المساحة الصغيرة وكانت الأراضي الصغيرة مشغولة بالبناء بنسبة عالية وصلت الى (٩٠%) بينما كانت الأراضي

(١) Henry O. Pollakowski, Susan M. Watcher, The Effects of Constaints on Housing Prices. **Land Economics**, Vol. 66, No. 3, U.S.A. 1990, PP. 315-324.

(٢) الاردن، مؤسسة الاسكان والتطوير الحضري، **دراسة استطلاع ومسح الأراضي السكنية**، مؤسسة الاسكان والتطوير الحضري، عمان، ١٩٩١، ص ص ١٢-١٨.

الكبيرة متدنية الاشغال بالبناء ولم تتجاوز نسبة البناءعليها (٤٧%)، وهذا يؤكـد عـدم وجـود توازن بين فئات التنظيم والعرض منها خصوصاً الفئات ذات المساحات الصغيرة.

٣- إجراءات شراء الأراضي والحصول على التراخيص اللازمة للبناء:

إن تعقيد الاجراءات والمعاملات اللازمة للبناء تعتبر معوقا أساسيا للمستثمرين العقاريين عند إقامة المشاريع السكنية، حيث تحتاج عملية شراء الأرض والحصـول علـى التراخيص اللازمة مدة (٦٠) يوما تقريبا [1]، اضافة الى ذلك فان القانون الأردني لا يسمح بارتفاع البنـاء السكني لأكثر من اربعة طوابق* مع أن السماح بزيادة عدد الطوابق يساعد على التقليل من كلفة المسكن واستغلال الأراضي بالشكل الأمثل ويخفف على الدولة من تكاليف البنية التحتية نسبيا ويؤدي بالنهاية الى توفير مساكن عمودية بأقل تكلفة ممكنة.

٤- أسعار مواد البناء:

تؤثر أسعار مواد البناء تأثيرا مباشرا على عرض المساكن لأنها تعتبر من التكاليف الأساسية للانشاءات، ويضاف عليها كلفة استيرادها اذا كانت أجنبية وبالتالي فان توفير مواد بناء محلية والتشجيع على إقامة مصانع محلية لانتاج مواد البناء يحد من إرتفاع اسعارها ويقلل من تكلفتها، وقد بينت دراسة قامت بها جمعية المستثمرين في قطاع الاسكان الأردني [2] أن مجموع الرسوم والضرائب على مواد البناء وغيرها تشكل ما يقارب من (٣٠%) من تكلفة العقار.

٥- توفر مصادر تمويلية مناسبة:

يعتبر توفر المصادر التمويلية للاسكان من أهم العوامل التي تؤثر ايجابيا على عـرض المساكن والطلب عليها على حد سواء، ويؤدي انخفاض كلفة التمويل الى جذب المستثمرين فـي قطاع الاسكان للقيام بالمشاريع السكنية الكبيرة، وقد كان بنك الاسكان هـو المصـدر التمويلـي الرئيسي في الأردن لهذه الغاية ولم تساهم باقي المؤسسات المصرفية الا بجزء يسير في عمليـة التمويل العقاري والسكني وذلك بسبب إرتفاع كلفة التمويل فيها مقارنة ببنك الاسكان، وبالتالي لـم

---

(١) جمعية المستثمرين في القطاع الاسكاني الاردني، الاستثمار السكني في القطاع الخاص، مؤسسة الاسكان، عمان ١٩٩٨، ص٩.

* أصبح من المسموح ارتفاع البناء السكني الى (٣٠) طابقا في عمان خلال طباعة هذه الرسالة.

(٢) المرجع السابق، ص ٣.

يكن أمام المستثمر العقاري سوى بنك الاسكان الذي كان يقدم تمويلا لغايـــات الاســـكان بكلفـــة مدعومة من الحكومة الأردنية وبسعر فائدة يقل عن المصارف الأخرى بأكثر مـــن (٣%) وقـــد بينت إحدى الدراسات [١] التي أجريت في الأردن أن انخفاض كلفة التمويل بمقدار (١%) يزيـــد من الاستثمار السكني بمقدار (٢,٥%).

وجدير بالذكر أنه لا يوجد برامج تمويلية للاسكان في معظم المصـــارف العاملـــة فـــي الأردن ويعود السبب في ذلك الى قصر أجل ودائعها وعدم قدرتها على الاقراض طويل الأجـــل لتجنب مخاطر السيولة، وقد بلغت مساهمة المصادر التمويلية الرســـمية جميعـــها (المصـــارف والمؤسسات المالية وصناديق الادخار) في تمويل المساكن الى ٢١% فقط من الوحدات الســـكنية التي انشئت بين عامي ١٩٨٠-١٩٨٥ [٢]، والجدول التـــالي يبيـــن التوزيـــع النســـبي للتمويـــل الاسكاني حسب نوع المصدر.

جدول رقم (١٧)

التوزيع النسبي للتمويل الاسكاني حسب نوع المصدر

مصدر التمويل	المسح الوطني للمساكن	
	١٩٨٦	١٩٩٤
إدخار	%٥٠	%٤٠
بيع حلي ومجوهرات	%٩	%١٣,٤
قروض من الأقارب	%١٢	%١٣,٣
بيع ممتلكات	%٩	%٨,٥
قروض من المصارف	%٧	%١٠,٥
أخرى	%١٣	%١٤,٣
المجموع	%١٠٠	%١٠٠

المصدر: الاردن، المؤسسة الاسكان والتطوير الحضري، إدارة السياسات الاسكانية، أرقام غير منشورة.

---

(١) فوزي الخطيب، صباح البدري، التمويل السكني والعوامل المؤثرة عليه في الأردن، مرجع سبق ذكره، ص ٣١٧.

(٢) الأردن، وزارة التخطيط، الاستراتيجية الوطنية للاسكان، مجلد ٨، وزارة التخطيط، عمان ١٩٨٧، ص ٣٥.

يتبين من الجدول رقم (١٧) أن المصـــادر التمويليـة الرسـمية (المنظمـة) المتمثلـة بالمصارف لم تساهم في عملية التمويل الاسكاني الا بنسبة متواضعة لم تتجاوز (١١%) في عـام ١٩٩٤.

وفي دراسة أعدتها وحدة الدراسات الاقتصادية فـي مركـز الدراسـات الاسـتراتيجية بالجامعة الأردنية على مستثمري القطاع الخاص المحلي في الأردن [1] تبيـن أن (٥٠%) مـن الشركات الانشائية تواجه صعوبات تمويلية وأن (٧٢%) من هذه الشركات تواجه صعوبـة فـي تقديم ضمانات كافية للتمويل، كما يواجه (٦٠%) من هذه الشركات صعوبة عدم كفاية السـقوف الائتمانية الممنوحة.

٦- <u>عزوف الأيدي العاملة عن التخصص في مهنة البناء:</u>

ويعتبر هذا العزوف من العوامل السلبية لعرض المساكن في الأردن، حيث يعتمد قطـاع الاسكان الأردني على أيدي عاملة غير مؤهلة فنيا للبناء معظمها مستورد من الخارج بسبب عدم رغبة العمال المحليين بالتخصص في هذه المهنة لصعوبتها وللجهد البدني الذي تتطلبـه اضافـه الى قلة أجورها نسبيا، مما يجعل مهنة البناء مقتصرة على أيدي عاملة غير مؤهلة تحتـاج الـى تدريب وتأهيل وإشراف مباشر قبل البدء بعملية البناء.

ثالثا: إنتاج المساكن:

هناك العديد من الجهات التي تساهم في انتـاج المسـاكن فـي الأردن، إلا إن الأفـراد يشكلون النسبة الأكبر في هذه المساهمة، وربما يعود السبب في ذلك إلى تفضيل الأفراد لانشـاء مساكنهم الخاصة بأنفسهم وبالمواصفات التي يرغبوها، وقد قامت الاستراتيجية الوطنية للاسـكان عام ١٩٨٦ بدراسة مساهمات الجهات المتعددة التي تقوم بانتاج المساكن للفترة (١٩٨٠-١٩٨٥) وفيما يلي نتيجة هذه الدراسة:

---

(١) أثيل الجومرد، المتغيرات المؤثرة على استثمار القطاع الخاص المحلي في الأردن، مركز الدراسات الاستراتيجية، الجامعة الأردنية، عمان، ١٩٩٦، ص ص ٨١-٨٣.

جدول رقم (١٨)

الوحدات السكنية المنتجة في الأردن حسب الجهة المنتجة

(١٩٨٠-١٩٨٥)

الجهة المنتجة	أعداد الوحدات	النسبة
الافراد	٩٢٦٠١	%٨٥,٧٤
التعاونيات	٢٠٥٠	%١,٩
المستثمرون	٢١٦٠	%٢
القطاع الخاص	**٩٦٨١١**	**%٨٩,٦٤**
مؤسسة الاسكان	٥١٠٠	%٤,٧٢
التطوير الحضري	٤٣٧٥	%٤,٠٣
الاسكان العسكري	٧٣٢	%٠,٧٧
سلطة وادي الاردن	٩٠٠	%٠,٨٣
القطاع العام	**١١١٨٩**	**%١٠,٦٣**
المجموع	١٠٨٠٠٠	%١٠٠

المصدر: الاردن، وزارة التخطيط، الاستراتيجية الوطنية للاسكان، مجلد ٨، مرجع سبق ذكره، ص٣٦.

يتضح من خلال الجدول أن القطاع الخاص قام بانتاج ما يقارب من (٩٠%) من مجموع الانتاج السكني في الأردن لتلك الفترة، وكانت مساهمة الأفراد منها ما يقارب من (٨٦%) وهذا يعني أن قطاع الاسكان في الأردن لا يعتمد على شركات القطاع الخاص أو المؤسسات العامة في انتاج الوحدات السكنية.

المبحث الثالث

تحليل عرض الاسكان والطلب عليه في الاردن

يعتمد تحليل العرض والطلب على الاسكان في الاردن على الارقام التقديرية خصوصا تلك المتعلقة بجانب الطلب، حيث يعتبر تقدير الحاجة السكنية في الاردن بناءا على الدراسات والتوقعات ممثلا للطلب على الاسكان، أما العرض فيعتمد على عدد الرخص الممنوحة والمساحات المرخصة سنويا أي الزيادة في المخزون السكني السنوي.

وقد قدرت الاستراتيجية الوطنية للاسكان في عام ١٩٨٦ الحاجة السكنية المتوقعة للفترة ما بين (١٩٨٦-٢٠٠٦) بـ (٢٣) ألف وحدة سكنية سنويا تشكل حاجة فئة ذوي الدخل المتدني (٦٨%) منها [١]، ومع بداية التسعينات ارتفعت الحاجة السكنية لتصل الى (٣٠) ألف وحدة سكنية سنويا [٢] نتيجة للزيادة غير المتوقعة في عدد السكان بعد عودة أعداد كبيرة من المواطنين الاردنيين جراء حرب الخليج الثانية.

واذا قمنا بدراسة جانب العرض نجد أن حجم المساكن في الاردن قد ارتفع من (٣٧٦٨٢٢) وحدة سكنية عام ١٩٧٩ [٣] ليصل الى (٨٣١٧٩٩) وحدة سكنية في عام ١٩٩٤ [٤] بزيادة مقدارها (٤٥٤٩٧٧) وحدة سكنية وبمعدل زيادة سنوي قدره (٣٠٣٣٢) وحدة سكنية سنويا، وتنوعت هذه الوحدات الى اربعة أنواع هي (دار) و (فيلا) وتمثل المساكن المستقلة و(شقة) والتي تمثل المساكن المشتركة بنفس البناء و(أخرى) وتمثل المساكن الهامشية.

ويبين الجدول رقم (١٩) الزيادة في المخزون السكني بجميع أنواعه للفترة الممتدة من عام ١٩٧٩ الى عام ١٩٩٤.

---

(١) الاردن، مؤسسة الاسكان والتطوير الحضري، التقرير السنوي ١٩٩٤، مؤسسة الاسكان، عمان، ١٩٩٥، ص١٨.

(٢) يوسف حياصات، ندوة سوق الرهن الثانوي العقاري في الاردن، مجلة البنوك في الاردن، العدد السابع، تشرين أول، عمان، ١٩٩٦، ص١٨.

(٣) الاردن، دائرة الاحصاءات العامة، نتائج التعداد العام للسكان والمساكن ١٩٧٩، مجلد رقم ١، عمان ١٩٨٣، ص ١٣٢.

(٤) ـــــ ، ـــــ، نتائج التعداد العام للسكان والمساكن ١٩٩٤، مرجع سبق ذكره، ص ٢٠٤.

جدول رقم (١٩)

الزيادة في المخزون السنوي للفترة (١٩٧٩-١٩٩٤)

نوع المسكن	١٩٧٩		١٩٩٤		متوسط الزيادة السنوية	
	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة
دار	٢٤٧٣٢٤	%٦٥,٦	٣٣٥٤٢٣	%٤٠,٣	٥٨٧٣	%١٩,٤
شقة	١٠٥٩٦٣	%٢٨,١	٤٦٧٧١٥	%٥٦,٢	٢٤١١٧	%٧٩,٥
فيلا	٥٧٨	%٠,٢	١١٣٥٤	%١,٤	٧١٨	%٢,٤
أخرى (هامشية ومتحركة)	٢٢٩٥٧	%٦,١	١٧٣٠٧	%٢,١	(٣٧٦)	(%١,٣)
المجموع	٣٧٦٨٢٢	%١٠٠	٨٣١٧٩٩	%١٠٠	٣٠٣٣٢	%١٠٠

المصدر: ١- الاردن، دائرة الاحصاءات العامة، نتائج التعداد العام للسكان والمساكن ١٩٧٩، مرجع سبق ذكره، ص١٣٢.

٢- ـــــ ، ـــــــــ ، نتائج التعداد العام للسكان والمساكن ١٩٩٤، مرجع سبق ذكره، ص ٢٠٤.

• احتسب النسب من قبل الباحث

يتبين من الجدول رقم (١٩) أن المساكن من نوع (فيلا) قد ارتفعت الى أكثر من (١٩) ضعفاً وبزيادة سنوية مقدارها (٧١٨) وحدة في المتوسط وهذا اكثر من عددها في عام ١٩٧٩ وهو (٥٧٨) فيلا فقط، ومع هذا لم تتجاوز نسبتها الى مجموع المساكن أكثر من (١,٤%) في عام ١٩٩٤، أما المساكن الأخرى (الهامشية) فقد انخفضت الى (٢,١%) من مجموع المساكن وتناقصت خلال الفترة بمقدار (٣٧٦) وحدة سنويا مما يعطي مؤشر جيد بالاستغناء عن هذا النوع من المساكن، وأما المساكن من نوع (دار) فقد ارتفع عددها بزيادة سنوية بلغت (٥٨٧٣) وحدة إلا ان نسبتها الى مجموع المساكن انخفضت من (٦٥,٦%) الى (٤٠,٣%) فقط، واستأثرت المساكن من نوع (شقة) بالنصيب الأكبر من الزيادة خلال تلك الفترة حيث ارتفع عددها الى أكثر من (٤٦٧٧١٥) وحدة شكلت (٥٦,٢%) من مجموع المساكن عام ١٩٩٤ وبزيادة سنوية بلغت (٧٩,٥%) من مجموع الزيادة السنوية في المساكن مما قد يدل على الاتجاه نحو الاستفادة من البناء العمودي للتخفيض من كلفة المسكن، إلا أن الواقع يؤكد ارتفاع اسعار هذه الشقق بالنسبة الى متوسط الدخل في الأردن، فعلى سبيل المثال يتراوح سعر شقة سكنية مساحتها ١٥٠م٢ في عمان ما بين (٢٢٠٠٠ - ٣٣٠٠٠) دينار وذلك تبعا للموقع وعدد الشقق في البناء وجودة البناء نفسه وغيرها، واذا ما قمنا باحتساب سعر المتر المربع الواحد من البناء

حسب الأسعار السابقة نجد أنه يتراوح ما بين (١٤٦-٢٢٠) دينار، وبالرجوع الى دراسة وزارة التخطيط التي ذكرت في بداية هذا الفصل فان الأسرة الاردنية التي يبلغ دخلها الشهري (٣٥٠) دينارا لا تستطيع حيازة مسكن مساحته (١٠٠)م٢ على افتراض أن كلفة البناء هي (١٤٦) دينارا وعلى اعتبار أن متوسط الانفاق على السكن هو (٣٠%) ومع توفر مصدر تمويلي بسعر فائدة (١٢,٥%) ولمدة تصل الى (١٥) عاما.

ومن خلال مقارنة الطلب على الاسكان والذي قدر بالحاجة السكنية المتوقعة سنويا وهي (٣٠٠٠٠) وحدة مع عرض المساكن السنوي وهو (٣٠٣٣٢) وحدة، نلاحظ أن العرض قد أوفى بالعدد المطلوب من الوحدات السكنية مما يوحي للوهلة الاولى بعدم وجود مشكلة سكنية في الأردن لان المعروض من المساكن يسد الحاجة السكنية، أما الواقع الفعلي فيختلف عن الأرقام الظاهرة من حيث نوعية المساكن المطلوبة والملائمة للاحتياجات السكنية الفعلية، وقد أكدت دراسة استراتيجية الاسكان لعام ١٩٨٦ أن المساكن المعروضة في الأردن لم تتناسب مع الطلب عليها من حيث النوع وليس من حيث العدد، فقد اتصف العرض بالاكثار من المساكن الفاخرة مرتفعة التكاليف، في حين ازداد الطلب على المساكن ذات الكلفة المتدنية وأدى ذلك الى زيادة نسبة المساكن الخالية الى (١١%) [١]. ومما يؤكد صحة هذه الدراسة أن المساكن غير المأهولة بلغت (٦٣٦٢٩) مسكنا في عام ١٩٧٩ [٢] وبنسبة بلغت (١٧%) من مجموع المساكن، وارتفعت لتصل الى (١٦٨١٢٧) مسكنا في عام ١٩٩٤ [٣] وبنسبة بلغت (٢٠%) من مجموع المساكن.

ان تحليل العرض والطلب على المساكن في الاردن يبين وجود اختلال نوعي وليس كمي في المساكن المعروضة، مما يجعل الأمر ملحا على تكاتف جميع الجهود لتلبية احتياجات شريحة واسعة من المجتمع الأردني والعمل على تشجيع الاستثمار الخاص في مساكن متدنية الكلفة والبدء بتحرير القيود على اقامة المشاريع الاسكانية الخاصة التي تفي بالاحتياجات السكنية الفعلية ليس من حيث العدد فقط وانما من حيث النوع أيضا.

---

(١) حمد الله النابلسي، الاسكان في الاردن، مرجع سبق ذكره ، ص١٢.

(٢) الاردن، دائرة الاحصاءات العامة، نتائج التعداد العام للسكان والمساكن ١٩٧٩، مرجع سبق ذكره، ص ١٣٢.

(٣) ــــــ ، ــــــــــ، نتائج التعداد العام للسكان والمساكن ١٩٩٤، مرجع سبق ذكره، ص ٢٠٤.

المبحث الرابع

المشاكل التي تواجه قطاع الاسكان في الاردن

هناك العديد من المشاكل التي تواجه قطاع الاسكان في الأردن والتي تم ذكرها بصورة موجزة في المباحث السابقة، ويمكن القول أن هذه المشاكل تنحصر في ثلاثة محاور رئيسية هي المحور التنظيمي والقانوني والمحور الاقتصادي والمحور التمويلي وفيما يلي دراسة لهذه المشاكل واقتراح الحلول الملائمة لها:

أولا: المحور التنظيمي والقانوني:

يبين هذا المحور المشاكل الخاصة بقطاع الاسكان فيما يتعلق بالتنظيم والقوانين التي تحكمه وهي:

١- عدم وجود منافسة متكافئة بين القطاع العام والمستثمرين في القطاع الخاص في مجال الاسكان من حيث المميزات وضريبة الدخل ففي حين يتمتع القطاع العام بالبناء باحكام تنظيمية خاصة وبتوفر أراض ذات مساحة صغيرة تلائم حاجة فئة الدخل المتدني وباعفاءات خاصة من ضريبة الدخل [1] نجد أن هذه الامتيازات غير متاحة للمستثمرين في القطاع الخاص مما أدى الى عدم مساهمة القطاع الخاص في تلبية احتياجات فئة الدخل المتدني وترك هذه المهمة للقطاع العام الذي لا يستطيع بمفرده أن يلبي هذه الاحتياجات.

وللمساهمة في حل هذه المشكلة لابد من اعطاء بعض المحفزات والامتيازات لمستثمري القطاع الخاص والتي ترتبط بشكل مباشر في المشاريع السكنية ذات الكلفة المتخفضة، وجدير بالذكر ان مؤسسة الاسكان والتطوير الحضري قد قامت في عام ١٩٩٦ بانشاء وحدة للشراكة مع القطاع الخاص تعطي بموجبها الحق للقطاع الخاص باستخدام النماذج والمعايير التي طورتها المؤسسة في مشاريع الاسكان المختلفة التي قامت بها، وتسهيل دخوله الى سوق انتاج الوحدات

---

(١) مهدي تفاحة، **مشروع اعادة هيكلة قطاع الاسكان في الاردن**، في الندوة السنوية الثالثة لتقييم قطاع الاسكان، مؤسسة الاسكان، عمان، ١٩٩٧، ص٣.

السكنية الصغيرة بناءا على هذه المعايير، وقد تم التوقيع في عام ١٩٩٧ على اتفاقيتي شراكة بين مؤسسة الاسكان ومستثمرين من القطاع الخاص يتم من خلالهما تخصيص (٦٠) قطعة أرض سكنية مخدومة وباحكام خاصة لهؤلاء المستثمرين ليقوموا ببناء ما يقارب من (٤٠٠) وحدة سكنية على هذه الاراضي [١] ومن المتوقع أن يزداد حجم استثمار القطاع الخاص في قطاع الاسكان من خلال خطة تنفيذية مدروسة للفترة (١٩٩٧-٢٠٠١) في مجال تطوير الاراضي والوحدات السكنية للأسر ذات الدخل المتوسط والمتدني.

٢- عدم وجود سياسة عامة للاسكان توجه نشاط القطاع الخاص [٢] مما أدى الى خلل واضح في عرض المساكن تمثل بوجود فائض في العرض الموجه لذوي الدخل المرتفع ووجود عجز كبير في المساكن الموجهه لذوي الدخل المتدني، ومما يساهم في حل هذه المشكلة التنسيق بين مختلف الجهات ذات العلاقة بقطاع الاسكان من خلال جهة عليا تقوم بتوجيه هذه الاطراف وتفعيل دور كل منها نحو إصلاح الخلل القائم في قطاع الاسكان.

٣- إرتفاع رسوم انتقال الملكية حيث تصل في الاردن الى (١٠%) من ثمن الأرض أو العقار يتحمل بموجبها المشتري (٦%) والبائع (٤%) ويؤدي ارتفاع هذه الرسوم الى تحمل المستفيد النهائي جزء كبير من هذه الرسوم فالمستثمر في القطاع السكني يقوم بشراء الأرض التي ينوي الاستثمار عليها ويتحمل كلفة مقدارها (٦%) من ثمنها كما تبين سابقا، وبعد أن ينتهي من عملية البناء يتحمل رسوما أخرى عند بيع الوحدات السكنية، مما يعكس كلفة إضافية لا يستهان بها يتحمل معظمها المشتري النهائي للوحدة السكنية الجاهزة، وللتخفيف من حدة هذه المشكلة لابد من ايجاد صيغة لاعفاء القطاع الخاص من هذه الرسوم اذا كانت المشاريع السكنية التي ستقام موجهة لفئة الدخل المتدني فقط أو التخفيض منها على الأقل، لان الحكومة لا تستطيع الاستغناء عن هذه الرسوم لمدى أهميتها في تعزيز مصادر الايرادات لديها حيث بلغت هذه الرسوم ما يقارب من (٣٠) مليون دينار في عام ١٩٩٧ كما تبين في الجدول رقم (١٦) وتعتبر هذه الرسوم من أهم مصادر الأموال في بعض الولايات الامريكية وذلك بسبب سهولة جمعها وتزايدها طرديا مع زيادة حجم

---

(١) نرمين بركات، أماني النابلسي، الشراكة بين القطاعين العام والخاص في مشاريع الاسكان، في الندوة السنوية الثالثة لتقييم قطاع الاسكان، مرجع سبق ذكره، ص ص ٢-٤.

(٢) الاردن، مؤسسة الاسكان والتطوير الحضري، التقرير السنوي ١٩٩٤، مرجع سبق ذكره، ص ١٤١.

الأراضي والعقارات المباعة [١] ولابد من الاشارة الى أهمية هذه الرسوم في التخفيف من حدة المضاربة على الأراضي والعقارات والتي تؤدي الى رفع أسعارها بشكل غير متوقع مما يضيف مشكلة أخرى تتمثل بالزيادة غير الطبيعية في اسعار الأراضي والعقارات.

٤- عدم السماح بافراز مساحات صغيرة من الأراضي تناسب المشاريع الاسكانية الموجهة لذوي الدخل المتدني، وتعتبر هذه المشكلة من أهم المشاكل الى تحد من قدرة هذه الفئة على توفير المسكن الملائم لها، وقد بحثت هذه المشكلة في العديد من الدراسات والندوات في الفترة الأخيرة حيث أكدت عليها دراسة الاستراتيجية الوطنية للاسكان [٢] عام ١٩٨٦ ودراسة أعدتها مؤسسة الاسكان والتطوير الحضري [٣] عام ١٩٩١ وبحثت في الندوة التي عقدها بنك الاسكان بالتعاون مع وكالة الولايات المتحدة للانماء الدولي [٤] عام ١٩٨٨ وقد أظهرت جميع هذه الدراسات وجود فائض في عرض الأراضي من فئة أ، ب والتي تمتاز بالمساحة الكبيرة (أكثر من ٧٥٠م٢) وان هناك نقصا واضحا في الأراضي المنظمة من فئة (جـ، د) والتي تتراوح مساحاتها (٣٠٠-٧٠٠م٢).

ولمعالجة هذه المشكلة لابد من إعادة تنظيم كافة فئات الاراضي لكل مدينة لتلبية الحاجة السكنية الفعلية فيها من خلال المجالس البلدية في المحافظات والقرى والتنسيق مع الجهات ذات العلاقة.

ثانيا: المحور الاقتصادي

يوضح هذا المحور المشاكل التي تواجه قطاع الاسكان من الناحية الاقتصادية المتمثلة بارتفاع أسعار الأراضي السكنية وأسعار مواد البناء وغيرها، وفيما يلي توضيح لأهم هذه المشاكل:

---

(١) Eve Endicott, **Financing Open Space and Land Scope Protection: A Sample of State and Local Techniqnes**, Lincoln Institute of Land Policy, Island Press, Washingtion D.C, 1993, PP 223-257.

(٢) الأردن، مؤسسة الاسكان والتطوير الحضري، **التقرير السنوي ١٩٩٤**، مرجع سبق ذكره، ص ١٤٤.

(٣) ــــــ ، ــــــــــ ، **دراسة استطلاع ومسح الاراضي السكنية**، مرجع سبق ذكره، ص ص ١٢-١٨.

(٤) بنك الاسكان، **ندوة نحو تأمين اسكان لذوي الدخل المنخفض**، بنك الاسكان ووكالة الولايات المتحدة للانماء الدولي (USAID) عمان، ١٩٨٨، ص٢٥.

١- قلة استثمارات القطاع الخاص في المشاريع السكنية منخفضة الكلفة والموجهة نحو فئة الدخل المتدني مما أدى الى وجود خلل واضح في سوق الاسكان في الأردن، وقد تقدم ذكر الأسباب التي أدت لظهور هذه المشكلة وسبل معالجتها.

٢- إرتفاع أثمان الاراضي السكنية المخدومة بشكل لا يتناسب مع قيمتها الحقيقية، فقد تتضاعف اسعار الاراضي في منطقة ما بمجرد البدء بالبناء فيها وإمدادها بالخدمات اللازمة الى عدة أضعاف وبفترة زمنية قصيرة، فعلى سبيل المثال ارتفعت أسعار بعض الأراضي التي تقع على شارع مطار الملكة علياء الدولي في عمان من (٢٠) دينار للمتر المربع الواحد في عام ١٩٩١ الى أكثر من (٥٥) دينار في عام ١٩٩٨ والسبب في ذلك يعود الى ظهور بعض المساكن في تلك المنطقة مع ملاحظة وجود كافة الخدمات اللازمة لها من شوارع معبدة وكهرباء وماء وهاتف خلال الفترة السابقة.

وللتخفيف من حدة هذه المشكلة يمكن للدولة أن تقوم بشراء أراض واسعة في منطقة ملائمة وبسعر مناسب ثم تعمد الى تقسيمها الى قطع صغيرة تقوم ببيعها للمواطنين بسعر الكلفة بشرط منع المشتري من بيع القطعة المخصصة مرة أخرى خلال فترة مناسبة لضمان عدم ارتفاع أسعار هذه الاراضي في المدى القريب على الأقل.

٣- ارتفاع أثمان مواد البناء: تعتبر مواد البناء من التكاليف الأساسية للمسكن لذلك فان ارتفاع أسعارها يزيد من تكلفة المساكن بشكل مباشر ومن الأسباب التي تزيد من أسعار هذه المواد أن معظمها مستورد من الخارج مما يضيف كلفة النقل ورسوم التأمين اضافة للجمارك الى ثمنها الأصلي وللعمل على حل هذه المشكلة لابد من تشجيع صناعة مواد البناء محلياً عن طريق اعطاء المصانع بعض الامتيازات كالاعفاءات الجمركية على المواد الأولية المستوردة أو تخفيض الضرائب في المراحل التأسيسية لهذه المصانع، كذلك لابد من العمل على زيادة الجمارك على المواد المستوردة في حال توفر بديل محلي منافس لها وتخفيضها في حال عدم توفر بديل مناسب.

ثالثاً: المحور التمويلي:

تعتبر مشاكل قطاع الاسكان المرتبطة بالتمويل من أهم المشاكل التي تحتاج الى معالجة فورية لانها تسبب عائقاً رئيسياً للعديد من الأفراد والمستثمرين وفيما يلي أهم هذه المشاكل:

١- شروط التمويل الاسكاني في الأردن: تتقارب هذه الشروط بين المؤسسات التمويلية المختلفة والتي يمكن توضيحها فيما يلي:

أ- الدفعة الأولى: تقوم معظم المؤسسات التمويلية بتقديم سقف تمويلي لا يتجاوز (٧٥%) من ثمن العقار المنوي شراؤه بأحسن حال من الأحوال، مما يتطلب توفر دفعة أولى لا تقل عن (٢٥%) من ثمن العقار بحوزة المقترض واذا كان هذا الاخير لا يملك هذه الدفعة فانه لابد أن يبحث عن مصدر تمويلي آخر يستطيع أن يقدم له هذه الدفعة.

ب- اعتماد قيمة القرض بشكل مباشر على الدخل الشهري للمقترض وليس على درجة الحاجة من القرض، مما يحرم عددا كبيرا من المقترضين من فئة ذوي الدخل المتدني من الحصول على حاجتهم الدنيا من القروض السكنية.

جـ- تأمين رهن عقاري وكفيل مالي للمقترض فاذا كان المقترض يريد أن يقوم بالبناء على قطعة أرض فارغة لا تكفي قيمتها الحد الادنى من الرهن المطلوب فانه لا يستطيع الحصول على التمويل الذي يحتاجه، وهناك العديد من المقترضين الذين لا يستطيعون تدبير كفيل مالي يضمنهم لدى المؤسسة التمويلية.

د- مدة التمويل: ان مدة التمويل في جميع المؤسسات التمويلية لا تتعدى (١٠-١٥) سنة وهذه فترة لا يستطيع معظم المقترضين من السداد خلالها، في حين أن هذه المدة ترتفع الى (٣٠) عاماً في كثير من بلدان العالم، ولعل السبب في قصر هذه المدة يعود الى تجنب المؤسسات التمويلية الخضوع لقانون المرابحة العثماني المطبق في الأردن والذي يمنع بأي حال من الأحوال ان يتجاوز مبلغ الفائدة مبلغ التمويل الأصلي.

٢- عدم وجود مؤسسات تمويلية متخصصة في التمويل العقاري والسكني، فبعد أن تم الغاء قانون بنك الاسكان لم يعد هناك أي مؤسسة تمويلية خاصة بقطاع الاسكان والغي الدعم المقدم من الحكومة نهائيا والذي كان يقدم على شكل سعر فائدة منخفض عن سعر السوق بأكثر من (٣%) اضافة الى الامتيازات الاخرى المتمثلة بمدة التمويل وشروطه الميسرة، وأصبحت معظم المصارف والمؤسسات التمويلية التجارية تمارس نشاط الاقراض العقاري والسكني من خلال برامج تمويلية خاصة بالاسكان قامت بوضعها هذه المصارف وبسعر

الفائدة السائد في السوق أو أقل بـ (١%) على أفضل تقدير وبشروط ومدة تمويل لا تختلف كثيرا عن باقي البرامج التمويلية.

وفي معظم دول العالم يوجد مصارف متخصصة بالتمويل العقاري والسكني تمارس دورها التمويلي جنبا الى جنب مع المصارف التجارية بشروط أيسر ومدة أطول مما يوفر للمقترضين لغايات سكنية امتيازا عن باقي أنواع المقترضين، وقد بينت إحدى الدراسات التي أجريت في الولايات المتحدة الامريكية (١) على المصارف التي تقوم بالتمويل العقاري والسكني والمقارنة فيما بينها وجود ثلاثة أنواع رئيسية هي المصارف التجارية والمصارف الادخارية والمصارف العقارية، واظهرت النتائج أن أطول معدل مدة تمويل وصلت الى (٢٩) سنة في المصارف العقارية بينما لم تتعد (٢٥) سنة في المصارف التجارية، ومن حيث شروط التمويل تبين أن المصارف العقارية تعطي سقفا تمويليا يصل الى (٨٦%) من قيمة العقار مقارنة بـ(٧٥%) فقط في المصارف، كذلك فان معظم المقترضين من المصارف العقارية هم من ذوي الدخل المتدني وأن نسبة (٤٢%) منهم من المقترضين الجدد والذين يقومون بتمويل أول مسكن لهم مقارنة بـ (٢٧%) فقط في المصارف الأخرى. (٢)

٣- عدم وجود أنظمة تمويل اسلامية تناسب قطاع الاسكان: فهناك عدد من المواطنين لا يقومون بالاقتراض لغايات السكن رغم حاجتهم اليه بسبب عدم اتفاق انظمة التمويل القائمة مع الشريعة الاسلامية، اضافة لذلك فان المؤسسات التي تطبق نظام التمويل الاسلامي لا يتوفر فيها ادوات تمويلية تناسب فئات المقترضين، ويوجد في الأردن مصرفان اسلاميان - أحدهما تأسس حديثا- إضافة الى مؤسسة تنمية وادارة أموال الايتام يقوموا بتقديم التمويل الاسلامي، إلا أن معظم التمويل الاسكاني والعقاري المقدم من خلالها كان لتمويل شراء مواد البناء وباتباع اسلوب المرابحة ولم تتعد فترة التمويل (٧) سنوات فقط مما أدى إلى حرمان عدد من الراغبين في شراء الوحدات السكنية الجاهزة من الحصول على تمويل اسلامي طويل الأجل.

---

(١) Alan K. Reichert, "A Comparison of Commercial Bank, Thrift, and Mortgage Bank Real Estate Lending Activity", **Journal of Business Finance and Accounting**. Vol. 18, No. 4, U.S.A. 1991, PP. 593-607.

(٢) Ibid. PP. 602-603.

وتصل فترة التمويل في البنك الاسلامي الأردني على سبيل المثال الى (٨) سنوات كحد أعلى [١] اضافة الى أن السقف التمويلي لا يتجاوز (٧٥%) من قيمة العقار أو مواد البناء مما يبين التشابه بين الانظمة التمويلية القائمة والانظمة التمويلية الاسلامية في شروط التمويل المتمثلة بمدة السداد ونسبة التمويل وأن الاختلاف بينهما يتمثل في طريقة وأسلوب التمويل فقط، لذلك لابد من استحداث بعض الادوات التمويلية المتفقة مع الشريعة الاسلامية لتمويل قطاع الاسكان بشروط أيسر ومدة سداد أعلى لتلبي حاجة شريحة مهمة من المجتمع.

٤- عدم وجود سوق رهن ثانوية للعقارات في الاردن

تعرف السوق الثانوية للرهن العقاري بأنها السوق التي تتم فيها عمليات بيع وشراء القروض العقارية المضمونة برهونات عقارية وذلك بعد أن يتم إصدار هذه القروض من قبل مؤسسات تمارس هذا النشاط [٢]، ووجود مثل هذه السوق يسمح للعديد من المصارف والمؤسسات التمويلية من بيع القروض العقارية عند حاجتها للسيولة وتجنب الوقوع في مخاطر التمويل طويل الأجل بالاضافة الى الاستثمار في مثل هذه القروض عند توفر سيولة فائضة لديها والاستفادة من عوائد هذا الاستثمار. ان انشاء مثل هذه السوق قد يشجع العديد من المؤسسات والأفراد الذين يرغبون باستثمار أموالهم في سوق العقارات ويسمح لعدد كبير من المواطنين من توفير التمويل المناسب لهم.

ولعل انشاء الشركة الاردنية لاعادة تمويل الرهن العقاري تعتبر الخطوة الاولى نحو تأسيس سوق رهن ثانوية عقارية في الأردن، حيث بدأت هذه الشركة باعادة تمويل قروض سكنية سبق وأن منحتها المصارف لتمويل بناء المساكن أو شرائها إضافة الى سعيها نحو فتح نافذة اسلامية [٣] من أجل توفير تمويل متوسط وطويل الأجل للبنوك والمؤسسات الاسلامية التي ترغب في منح التمويل الاسلامي.

---

(١) حسني عبد العزيز، **دور البنك الاسلامي الاردني في التمويل الاسكاني**، مرجع سبق ذكره، ص ٩.

(٢) جواد العناني، **أهمية وفائدة خلق سوق ثانوي للقروض السكنية**، في التمويل الاسكاني في الوطن العربي، مرجع سبق ذكره، ص ٣١٧.

(٣) الشركة الاردنية لاعادة تمويل الرهن العقاري، **التقرير السنوي**، مرجع سبق ذكره، ص ١٦.

الفصل الرابع

آثار التمويل العقاري على قطاع الاسكان في الاردن

"تحليل كمي واحصائي"

الفصل الرابع

آثار التمويل العقاري على قطاع الاسكان في الاردن

"تحليل كمي واحصائي"

يهدف هذا الفصل الى دراسة آثار التمويل العقاري على قطاع الاسكان في الاردن من خلال اختبار فرضيات الدراسة والتأكد منها باستخدام الأساليب والاختبارات الاحصائية المناسبة لكل فرضية على حدة، وسيتم تطبيق جميع الاختبارات الاحصائية من خلال برنامج (SPSS) الاحصائي والموجود في الحاسوب.

وقد تم استخدام الاختبارات اللامعلمية في اختبار البيانات في فرضيات الدراسة وذلك لأنها لا تحتاج الى شروط كثيرة وبالتالي فإن إمكانية إساءة استعمالها قليلة جدا، إضافة إلى أنها تستخدم في الحالات التي يتعذر فيها الحصول على قياسات دقيقة، كما أنها تطبق في الحالات التي لا تتحقق فيها الشروط اللازمة للاختبارات المعلمية مثل كبر حجم العينة وخضوع البيانات للتوزيع الطبيعي [١]، كما سيتم استخدام معادلة خط الانحدار البسيط لتحديد العلاقة بين المتغيرين التابع (الاسكان) والمستقل (التمويل) وذلك في الفرضية الأولى، وفيما يلي الاختبارات الاحصائية المستخدمة:

١- اختبار كروسال – واليس (Kruskal – Wallis Test) :

وهو اختبار غير معلمي يستخدم لمقارنة أوساط عدة مجتمعات [٢]، ويعتبر هذا الاختبار بديلا لاختبار (Anova) في الاختبارات المعلمية.

٢- معامل ارتباط سبيرمان (Spearman Correlation Coefficient) :

وهو مقياس غير معلمي يستخدم لقياس مدى قوة العلاقة الخطية بين متغيرين. [٣]

---

(١) جامعة القدس المفتوحة، **طرق الاحصاء بالحاسوب**، برنامج التكنولوجيا والعلوم التطبيقية، عمان، ١٩٩٨، ص ص ٣٢٥-٣٢٦.

(٢) Donald R. Cooper, C. William Emory, **Business Research Methods**, 5th edition, Irwin, Chicago, 1995, PP. 651-653.

(٣) جامعة القدس المفتوحة، **طرق الاحصاء بالحاسوب**، مرجع سبق ذكره، ص ٤٤٢.

٣- معادلة خط الانحدار البسيط (Simple Linear Regression)

وهي علاقة رياضية تربط بين متغيرين (X), (Y) حيث يعبر (X) عن المتغير المستقل و (Y) عن المتغير التابع، ويمكن تحديد نسبة ما تفسره هذه العلاقة من التغير في المتغـــير التـــابع (Y) نتيجة التغير في المتغير المستقل (X) من خلال ما يسمى بمعامل التحديد والذي يرمـــز لـــه بالرمز (R^2) . (١)

٤- اختبار ويلكوكسون (Wilcoxon Signed Ranks Test) :

وهو اختبار غير معلمي يستخدم لمقارنة تساوي الاوساط بين مجموعتين، وهـــو بديـــل لاختبار (t) ويساويه بالقوة، ويفضل إستخدامه عندما لا تتوفر شروط استخدام اختبار (t). (٢)

أختبار الفرضيات

سيتم اختبار الفرضيات بافتراض وجود مستوى دلالة(معنوية) إحصائية (Significance) تساوي ٠,٠٥ أي مستوى ثقة يساوي ٠,٩٥ وسيكون ذلك لكل اختبار وفي كل فرضيـــة وكمـــا يلي:

١- الفرضية الأولى:

(هناك علاقة طردية قوية بين حجم التمويل العقاري وحجم الاسكان في الاردن)

تم الاعتماد على بيانات البنك المركزي الاردني وبنـــك الاســـكان ومؤسســـة الاســـكان والتطوير الحضري فيما يخص هذه الفرضية، وشملت البيانات حجم التمويل العقـــاري الســـنوي كمتغير مستقل وعدد الرخص السكنية إضافة الى المساحات المرخصة (بالمتر المربع) للاســـكان كمتغير تابع للفترة الممتدة من (١٩٨٠-١٩٩٧).

---

(١) شفيق العتوم، فتحي العاروري، الاساليب الاحصائية، الجزء الأول، دار المناهج، عمان، ١٩٩٥، ص ص ٢٦٥-٢٨٧.

(٢) Mark L. Berenson, David M. Lerine, **Basic Business Statistics: Concept and Application**. 4th edition. Prentice Hall, New Jersey, 1989. PP. 520-526.

وسوف يتم استخدام معادلة خط الانحدار البسيط لاختبار هذه الفرضية وكما يلي:

$$Y = a + bx + E$$

حيث:

Y : المتغير التابع (حجم الاسكان).

a : الثابت.

b : معامل المتغير المستقل.

x : المتغير المستقل (حجم التمويل العقاري).

E : نسبة الخطأ.

وقد تم الاعتماد على كل من عدد رخص الاسكان والمساحات المرخصة للاسكان لتمثيل حجم الاسكان من خلال المعادلتين التاليتين:

$$Y_1 = a + bx + E$$

$$Y_2 = a + bx + E$$

حيث تعبر: (Y_1) عن عدد الرخص السكنية.

(Y_2) عن المساحات المرخصة للاسكان.

وأظهرت نتائج الاختبار ما يلي:

أ- الرخص السكنية:

$$Y_1 = 3174.49 + 79.31X + E$$

وتبين أن: (R^2 = 0.59) وأن مستوى الدلالة الاحصائية (Sig) = 0.001

يتضح من خلال ما تقدم أن نتيجة الاختبار مقبولة وتشير إلى وجود علاقة طردية بين حجم التمويل العقاري وعدد الرخص السكنية في الأردن وأن التغير في حجم التمويل العقاري يفسر ما نسبته ٥٩% من التغير في عدد الرخص السكنية.

ب- المساحات المرخصة:

$$Y_2 = 1268.24 + 16.887X + E$$

وتبين أن: (R^2 = 0.35) وأن الدلالة الاحصائية (Sig.) = (0.01) ويتضح من نتيجة الاختبار وجود علاقة طردية بين حجم التمويل العقاري والمساحات المرخصة للاسكان مما يعني قبول الفرضية عند مستوى دلالة (١%)، حيث ان التغير في حجم التمويل العقاري يفسر ما نسبته (٣٥%) من التغير في المساحات المرخصة للاسكان.

من خلال ما سبق يتضح أن حجم التمويل العقاري له تأثير ايجابي على كل من عدد الرخص السكنية والمساحات المرخصة للاسكان، بافتراض ثبات العوامل الأخرى التي تؤثر في حجم الاسكان مثل الدخل وتزايد عدد السكان والمستوى الاجتماعي.

وقد اظهر استخدام اختبار معامل ارتباط سبيرمان (Spearman Correlation Coefficient) قوة العلاقة بين حجم التمويل العقاري وكل من عدد الرخص السكنية والمساحات المرخصة للاسكان وكما يلي:

معامل ارتباط سبيرمان	عدد الرخص	المساحات المرخصة
حجم التمويل العقاري	%٨٥,٣	%٧١,٩

تشير نتائج الاختبارات أن ٨٥% من التغير في عدد الرخص السكنية و٧٢% من التغير في المساحات المرخصة تعود للتغير في حجم التمويل العقاري، مما يتفق مع الفرضية القائلة بأن هناك علاقة طردية بين حجم التمويل العقاري وحجم الاسكان في الاردن.

٢- الفرضية الثانية:

(هناك توزيع غير متساو للتمويل العقاري بين محافظات المملكة)

ويتفرع عنها الفرضيتان الفرعيتان:

أ- يختلف نصيب الفرد من التمويل العقاري باختلاف المحافظات.

ب- يختلف نصيب رخصة الاسكان من التمويل العقاري باختلاف المحافظات.

وتم استخدام بيانات التمويل العقاري الخاصة ببنك الاسكان والبنك الاسلامي الاردني (اللذان يشكلان ما نسبته ٨٥% من حجم التمويل العقاري) وذلك بسبب تفصيل البيانات التمويلية في كل منهما حسب محافظات المملكة، وتم إدراج محافظة مادبا ضمن عمان، وجرش وعجلون ضمن اربد والعقبة ضمن معان حسب التقسيم الاداري الجديد.

وتم استخدام اختبار (Kruskal – Wallis Test) والذي يعتبر بديلا لاختبار (Anova) ويمكن تلخيص نتائجه من خلال الجدول التالي:

حجم التمويل لكل رخصة	حجم التمويل لكل فرد	
0.001	0.000	الدلالة الاحصائية Sig.

يتبين من خلال نتائج الاختبار أن مستوى الدلالة الاحصائية كان أقل من ٠,٠٥ وهذا يعني قبول الفرضيتين الفرعيتين وبالتالي الفرضية الرئيسية القائلة بأن هناك عدم مساواة في توزيع التمويل العقاري على محافظات المملكة.

ويمكن معرفة ترتيب الاوساط الحسابية للمحافظات في الحالتين كما يتبين من خلال الجدولين التاليين:

أ- نصيب الفرد من التمويل العقاري

الترتيب	المحافظة	رتبة الوسط الحسابي
١	عمان	٤١
٢	الكرك	٤٠
٣	الطفيلة	٢٩.٥
٤	البلقاء	٢٦
٥	معان	٢١,٣٣
٦	اربد	٢١,١٧
٧	المفرق	١٠,٨٣
٨	الزرقاء	٦,١٧

ب- نصيب الرخصة السكنية من التمويل العقاري

الترتيب	المحافظة	رتبة الوسط الحسابي
١	الزرقاء	٣٨
٢	عمان	٣٥,٣٣
٣	الكرك	٣٢,٥
٤	معان	٢٧,١٧
٥	البلقاء	٢٣
٦	الطفيلة	١٨,٨٣
٧	اربد	١٤,٣٣
٨	المفرق	٦,٨٣

يتبين من خلال الجدولين أن توزيع التمويل العقاري حسب الرخص السكنية لا يختلف كثيرا في ترتيبه حسب الافراد على محافظات المملكة باستثناء محافظة الزرقاء فقد احتلت المرتبة الاولى في الحصول على أعلى تمويل بالنسبة لرخص الاسكان الا أنها احتلت المرتبة الاخيرة في حصة الفرد من التمويل العقاري، ويعود السبب في ذلك الى ارتفاع عدد السكان قياسا مع عدد الرخص في المحافظة، كما أن هناك وحدات سكنية غير مرخصة في محافظة الزرقاء خصوصا في منطقة الرصيفة.

وبشكل عام فان عمان حازت على أعلى تمويل عقاري حسب الأفراد واحتلت المرتبة الثانية حسب الرخص السكنية مع أن نسبة الافراد فيها بلغت أكثر من ٥٠% من سكان المملكة، وأن نسبة الرخص السكنية بلغت ٤٠% من مجموع الرخص السكنية، أما اربد فقد حصلت على تمويل قليل نسبيا مقارنة بعدد السكان وبعدد الرخص السكنية على حد سواء مع أن نسبة الافراد فيها تبلغ ٢٤% من سكان المملكة وأن نسبة الرخص السكنية بلغت ٢٣% من مجموع الرخص السكنية، وبالنسبة لباقي المحافظات فقد حافظت بشكل عام على نفس الترتيب من التمويل للافواد وللرخص السكنية.

٣- الفرضية الثالثة:

(يختلف حجم التمويل العقاري باختلاف فئات دخل المقترضين)

وقد صنفت فئات دخل المقترضين حسب الترتيب التالي:

١- فئة الدخل المتدني والمتوسط.

٢- فئة الدخل المرتفع.

٣- فئة المستثمرين العقاريين.

واعتمد توزيع حجم التمويل على فئات الدخل المذكورة ا ضافة الى نسبة التمويل لهذه الفئات من مجموع التمويل الكلي وتم استخدام اختبار (Kruskal – Wallis Test) والذي يمكن تلخيص نتائجه من خلال ما يلي:

	فئات الدخل	ترتيب الاوساط الحسابية	الدلالة الاحصائية (Sig)
نسبة التمويل	فئة الدخل المتدني والمتوسط	٢١,٦٩	٠,٠٠٠
	فئة الدخل المرتفع	١٦,٣٦	
	فئة المستثمرين العقاريين	٤٤.٤٤	
حجم التمويل	فئة الدخل المتدني والمتوسط	٢١,١٣	٠,٠٠٠
	فئة الدخل المرتفع	١٨,١٧	
	فئة المستثمرين العقاريين	٤٣,١٩	

يتضح من خلال الجدول أن مستوى الدلالة الاحصائية يساوي صفر، وهذا يؤكد صحة الفرضية بأن هناك اختلافا في حجم التمويل العقاري باختلاف فئات دخل المقترضين كما يتبين من خلال الجدول ترتيب الاوساط الحسابية لفئات الدخل حسب نسبة التمويل وحسب حجم التمويل، حيث حصلت فئة المستثمرين العقاريين على أعلى ترتيب في الحالتين وبفارق كبير تلتها كل من فئة الدخل المتدني والمتوسط وفئة الدخل المرتفع وبفارق بسيط، وتشير هذه النتائج أن معظم التمويل العقاري يذهب الى فئة المستثمرين العقاريين وأن جزءا بسيطا من هذا التمويل يتجه نحو فئة الدخل المتدني والمتوسط.

٤- الفرضية الرابعة

(يختلف توزيع حجم وعدد القروض العقارية في كل من بنك الاسكان والبنك الاسلامي الاردني بين محافظات المملكة)

ويتفرع عنها الفرضيات التالية:

أ- تختلف نسبة حجم التمويل العقاري في كل من المصرفين بين محافظات المملكة.

ب- تختلف نسبة عدد القروض العقارية في كل من المصرفين بين محافظات المملكة.

جـ- تختلف قيمة متوسط القرض العقاري الواحد في كل من المصرفين بين محافظات المملكة.

تهدف هذه الفرضية لاجراء مقارنة بين مصرفين يشكلان ما نسبته (٨٥%) من حجم التمويل العقاري في الاردن خلال الفترة (١٩٩٢-١٩٩٧)، وستكون المقارنة بين نسب توزيع التمويل العقاري في كل منهما على محافظات المملكة وعلى الأردن ككل وستشمل نسبة حجم التمويل ونسبة عدد القروض وقيمة متوسط القرض في كل محافظة، وقد اعتبرت محافظات المملكة حسب التقسيم الاداري الذي يقسمها الى ثماني محافظات رئيسية هي (عمان وتشمل مادبا، والزرقاء واربد وتشمل جرش وعجلون، والمفرق والبلقاء والكرك والطفيلة ومعان وتشمل العقبة).

ولان المقارنة ستكون بين قيمتين أو نسبتين فسيتم استخدام اختبار ويلكوكسون (Wilcoxon Signed Ranks Test) وهو اختبار تساوي الاوساط بين مجموعتين، ويمكن اظهار نتيجة الاختبار للفرضيات الفرعية من خلال الجدول التالي:

مخرجات اختبار ويلكوكسون للفرضية الرابعة

مستوى الدلالة Significant	عمان	الزرقاء	اربد	المفرق	البلقاء	الكرك	الطفيلة	معان	الاردن
نسبة حجم التمويل العقاري	٠,٠٢٨	٠,٠٢٨	٠,٠٢٨	٠,٠٢٨	٠,٦٠٠	٠,٠٢٨	٠,٠٢٨	٠,٠٢٨	٠,٠٠٥
نسبة عدد القروض العقارية	٠,٠٢٨	٠,١١٦	٠,٠٢٨	٠,١٧٣	٠,٠٢٨	٠,٠٢٨	٠,٠٢٨	٠,٠٢٨	٠,١١٠
متوسط قيمة القرض الواحد	٠,٠٢٨	٠,٠٢٨	٠,٠٢٨	٠,٠٧٥	٠,١١٦	٠,٠٢٨	٠,٠٢٨	٠,٢٤٩	٠,٠٠٠

أ- يتبين أن نسبة حجم التمويل لكل محافظة تختلف في جميع المحافظات باستثناء محافظة البلقاء لان الدلالة الاحصائية فيها بلغت ٦٠%، أما عند المقارنة الاردن ككل يتبين أن هناك اختلافا في سياسة توزيع التمويل العقاري في كل من المصرفين وبدلالة احصائية بلغت (٠,٠٠٥) أي أن الفرضية الفرعية الاولى التي تشير الى اختلاف نسبة حجم التمويل العقاري في كل من المصرفين بين محافظات المملكة مقبولة.

ب- يتبين أن نسبة عدد القروض العقارية لكل محافظة تختلف في معظم المحافظات باستثناء محافظتي الزرقاء والمفرق حيث بينت نتيجة الاختبار أن هناك مساواة في توزيع عدد القروض على هاتين المحافظتين لان الدلالة الاحصائية لهما بلغت (٠,١١٦) و (٠,١٧٣) على التوالي، ويتبين كذلك أن مستوى الدلالة الاحصائية للأردن ككل بلغ (٠,١١) وهي قيمة أعلى قليلا من معيار قبول الفرضية القائلة بأن هناك اختلافا في نسبة عدد القروض لكل محافظة وهذا يعني رفض الفرضية الفرعية الثانية.

جـ- أظهرت النتيجة الثالثة أن متوسط قيمة القرض العقاري الواحد في كل من المصرفين على محافظات المملكة يختلف في خمس محافظات ويتساوى في ثلاث منها هي المفرق والبلقاء ومعان، إلا أنه عند اجراء الاختبار للأردن تبين أن هناك اختلاف بدلالة احصائية بلغت (٠,٠٠) أي ان الفرضية الفرعية الثالثة مقبولة.

لقد أظهرت نتيجة الاختبار السابق أن هناك اختلافا في توزيع التمويل العقاري من حيث الحجم ومتوسط قيمة القرض وأن هناك تساو في توزيع التمويل العقاري من حيث عدد القروض للأردن ككل مع ملاحظة أن هناك اختلافاً في توزيع القروض في ست محافظات، وهذا يعني قبول الفرضية الرئيسية القائلة بأن هناك اختلافا في توزيع التمويل العقاري في كل من المصرفين على محافظات المملكة.

النتائج والتوصيات

أولا: النتائج

ثانيا: التوصيات

أولاً: نتائج الدراسة:

هدفت هذه الدراسة الى تحليل آثار التمويل العقاري على قطاع الاسكان في الأردن وتوصلت الى النتائج التالية:

١- هناك علاقة ايجابية قوية ذات دلالة احصائية بين حجم التمويل العقاري وحجم الاسكان في الاردن المتمثل بعدد رخص الاسكان والمساحات المرخصة للاسكان وهذا يعني أنه كلما ارتفع حجم التمويل العقاري أدى ذلك الى التأثير الايجابي على حجم الاسكان في الأردن، وقد فسر النموذج ما نسبته (٥٩%) و (٣٥%) لتأثير التمويل العقاري على كل من عدد الرخص والمساحات المرخصة للاسكان على التوالي، مع افتراض بقاء المتغيرات الأخرى ثابتة.

٢- هناك توزيع غير متساو للتمويل العقاري بين محافظات المملكة، ولابد من الاشارة الى أن مقياس المساواة اختبر نصيب الأفراد في كل محافظة اضافة الى نصيب الرخصة السكنية من التمويل العقاري، وتبين أن اعلى نصيب من التمويل للافراد كان في محافظة عمان وبلغت ما متوسطه (٤٥) دينار، بينما بلغت في المملكة (٣٠) ديناراً فقط، أما بالنسبة لنصيب الرخصة السكنية من التمويل فقد حازت محافظة الزرقاء على المرتبة الاولى بمتوسط (٨٠٥٥) دينار للرخصة الواحدة تلتها عمان مباشرة بمتوسط (٧٣٧٠) دينار، وبلغ متوسط نصيب الرخصة السكنية من التمويل العقاري في المملكة (٦١٧٠) دينار.

وتؤكد هذه النتيجة بشكل واضح الهجرة الواسعة الى المدن الرئيسية والرغبة بامتلاك مسكن دائم فيها، كما تبين اختلاف الطلب الفعلي على التمويل العقاري بين محافظات المملكة.

٣- هناك توزيع متحيز للتمويل العقاري بين فئات الدخل المختلفة للمقترضين حيث تبين أن معظم التمويل كان يتجه لفئة المستثمرين العقاريين واشترك المقترضون من فئتي الدخل المتدني والمتوسط والدخل المرتفع بنسب منخفضة من التمويل العقاري ولم تتعد نسبة التمويل لفئة الدخل المتدني والمتوسط اكثر من (١٧%) من مجمل التمويل الفعلي مع أن هذه الفئة تشكل أكثر من (٧٠%) من عدد السكان في الاردن، وتؤكد هذه النتيجة أنه على الرغم من الدعم المقدم من الحكومة لتمويل هذه الفئة من خلال بنك الاسكان الا أنها لم تحصل على نسبة التمويل المتوقعة، وربما يعود السبب في ذلك الى كثرة الضمانات التي

ثانياً: التوصيات

استناداً الى التحليل السابق ونتائج الدراسة يوصي الباحث بما يلي:

١- البحث عن مصادر تمويلية جديدة لقطاع الاسكان كاستغلال نسبة من ايرادات الرسوم المفروضة على العقارات لبناء مساكن ذات مساحة صغيرة بالتنسيق مع الجهات المختصة لتلبية حاجات شريحة واسعة من المجتمع، كما يمكن فرض رسوم على العقار الفاخر (عالي التكلفة) ذو المواصفات العالية والمساحة الكبيرة لاعادة استخدامها كمصدر تمويلي، ولابد من تشجيع الادخار للغايات السكنية في جميع المؤسسات العامة والخاصة وذلك باقتطاع نسبة من الرواتب للغايات السكنية.

٢- العمل على توزيع التمويل العقاري المتاح بشكل متوازن على محافظات المملكة وعدم التركيز على محافظة دون الأخرى، ولابد لذلك أن يقوم البنك المركزي بتوجيه المصارف والمؤسسات المالية العقارية للعمل على توزيع التمويل الذي تقدمه بشكل متوازن .

٣- العمل على إعادة هيكلة توزيع التمويل العقاري ليشمل شريحة أوسع من المجتمع خصوصا فئة الدخل المتدني والمتوسط والذي هم بحاجة فعلا لهذا التمويل، ولتحقيق ذلك يجب تخصيص نسبة من التمويل العقاري المتاح لهذه الفئة والعمل على زيادتها حتى تصل الى نسبة الثلث على الاقل.

٤- التنسيق بين المؤسسات التمويلية العقارية وتوجيهها نحو الاشتراك بسياسة تمويلية اسكانية شاملة تفي باحتياجات جميع مناطق المملكة، لذلك فان هناك ضرورة لوجود جهة عليا - كالبنك المركزي الاردني - تكون مسؤولة عن التنسيق والتوجيه فيما بين هذه المؤسسات.

٥- العمل على تمديد فترة سداد القروض السكنية الممنوحة من المصارف والمؤسسات التمويلية العقارية، ويمكن تحقيق ذلك من خلال تفعيل دور الشركة الأردنية لاعادة تمويل الرهن العقاري وإنشاء سوق للرهونات الثانوية العقارية مما يسمح لهذه المصارف والمؤسسات من تسييل قروضها المرهونة عند الحاجة، ويساهم في دخول مصادر تمويلية جديدة ومستثمرين جدد في هذا القطاع.

٦- العمل على تفعيل الأدوات التمويلية الاسلامية المختلفة في المصارف والمؤسسات التي تطبق نظام التمويل الاسلامي فيما يخص تمويل العقارات، وعدم التركيز على أداة واحدة لإتاحة المجال أمام المقترضين في اختيار الوسيلة التمويلية التي تناسبهم، ولتحقيق ذلك لابد لهذه المصارف والمؤسسات أن تقوم بالتعاون مع الشركات الاسكانية والعقارية لانشاء المشاريع السكنية من خلال أسلوب المشاركة أو المضاربة، ثم العمل على بيعها من خلال أسلوب المشاركة أو التأجير المنتهي بالتمليك وعدم الاكتفاء باسلوب المرابحة فقط.

٧- تشجيع الشركات الاسكانية والعقارية في القطاع الخاص لاقامة المشاريع الاسكانية بكلفة منخفضة ومساحات صغيرة عن طريق تقديم بعض الامتيازات الخاصة لهذه المشاريع كتخفيض الرسوم والضرائب عليها أو بتسهيل الاجراءات القانونية التي تخص هذه المشاريع.

٨- ضرورة توفير قاعدة بيانات شاملة وتطبيق مفهوم الافصاح والشفافية فيما يتعلق ببيانات التمويل العقاري والاسكاني خاصة، والاهتمام باعداد الدراسات والابحاث التي تتعلق بهذا القطاع للعمل على النهوض به وتطويره.

الفصل الخامس

تحليل المراجع

الفصل الخامس

تحليل المراجع

يركز هذا الفصل على أهم المراجع التي استندت اليها هذه الدراسة ويبين أهم محتوياتها وتفصيلاتها بشكل موجز، وفيما يلي أهم المراجع مرتبة حسب فصول الدراسة:

١- كتاب (سيرمانز) (C.F. Sirmans) بعنوان (التمويل العقاري) (Real Estate Finance)

يشمل هذا المرجع على معظمه قضايا التمويل العقاري بالتفصيل، وقام ببحث العديد من المواضيع المدعمة بالامثلة التوضيحية والرسومات التفصيلية، واشتمل الكتاب على ثلاثة وحدات رئيسية وتسعة عشر فصلا، بحثت في اتخاذ قرار التمويل العقاري ودراسة بيئة التمويل من خلال أسواق تمويل العقارات وتحليل المخاطر والعوائد المتعلقة بها، كما ركزت على البيئة القانونية للتمويل وما يتعلق بها كالعقود وانتقال الملكية والاجراءات الحكومية المرتبطة بها.

كما ركز على تحليل المقترض وتاريخه الائتماني واجراءات الحصول على التمويل اضافة الى تحليل العقار وتقييمه وتفصيل أثر الضرائب على الدخل وكيفية تقديره على العقار، وضم الكتاب معظم طرق وأساليب التمويل العقاري كالقروض العقارية ذات الفوائد الثابتة والمتغيرة، والتمويل الحكومي وتمويل المشاريع المشتركة والقروض المجمعة والبيع بالتقسيط والتمويل التأجيري وغيرها، كما ركز على المخاطر المتأتية من قرارات تمويل العقارات وكيفية تكوين محافظ استثمارية عقارية.

٢- كتاب (بروجمان) (Brueggeman) بعنوان (التمويل العقاري) (Real Estate Finance)

اشتمل هذا الكتاب على معظم القضايا التي طرحت في كتاب (سيرمانز) الا أنه تميز ببعض المواضيع الاخرى كالافلاس والعجز المالي خلال عملية التمويل العقاري إضافة الى كيفية تمويل الوحدات السكنية والمشاريع العقارية الاستثمارية وتمويل الاراضي، كما درس بشكل مفصل السوق الثانوية للرهونات العقارية.

٣- (التخطيط المالي ومصادر تمويل المشروعات) (خيري الجزيري)

يبين هذا الكتاب أساليب التخطيط المالي وفوائدها وأهميتها في نجاح المشاريع كما يفصل دور مصادر تمويل المشروعات وأنواعها من خلال الأمثلة العملية ويعتبر هذا الكتاب من المراجع المفيدة في مجال دراسات التخطيط المالي وكيفية اختيار المصادر الملائمة لتمويل المشاريع بما يتناسب مع طبيعة المشروع المرغوب بتمويله.

٤- (نظريات التمويل الاسلامي) (محمد صالح عبد القادر)

يطرح هذا الكتاب أهم النظريات التي يقوم عليها التمويل في ظل الشريعة الاسلامية ويبين أهم المرتكزات والمبادىء المستمدة من روح الاسلام، كما يبين الأساليب المختلفة للتمويل الاسلامي وعقود التمويل الاسلامي كالمرابحة والمشاركة والمضاربة وغيرها، اضافة الى توضيح وجهة نظر الشريعة الاسلامية والعلماء المسلمين في تلك القضايا.

٥- (بيع التقسيط (تحليل فقهي واقتصادي)) (رفيق المصري):

يوضح هذا الكتاب مفهوم بيع التقسيط من الناحيتين الشرعية الفقهية والاقتصادية، كما يفصل آراء العلماء المسلمين في هذا البيع وشروطه وكيفيته والمشاكل المتعلقة به من الناحيتين الشرعية والاقتصادية، وهو من المراجع المفيدة الشاملة فيما يتعلق بدراسة بيع التقسيط وكافة القضايا المتعلقة به.

٦- (الاسكان في الاردن) (حمد الله النابلسي):

يعتبر من المراجع الرئيسية التي بحثت تطور قطاع الاسكان في الاردن، وهو أحد كتب سلسلة الكتاب الأم في تاريخ الاردن التي أصدرتها مؤسسة آل البيت لتوثيق تاريخ الاردن، ويبحث الكتاب قطاع الاسكان في الاردن منذ العشرينات وحتى بداية التسعينات ويضم أهم المؤسسات الاسكانية وتطورها إضافة الى دراسة أثر خطط الدولة الاقتصادية على مشاريع الاسكان، كما يبين دور كل من القطاع العام والقطاع الخاص في قطاع الاسكان، ويشمل الكتاب أرقاما تفصيلية لاعداد الوحدات السكنية وتطورها كما يبين دور المصارف والمؤسسات التمويلية التي ساهمت في تمويل هذا القطاع.

٧- (الندوة السنوية الرابعة لتقييم قطاع الاسكان) (مؤسسة الاسكان والتطوير الحضري)

شملت هذه الندوة على مواضيع عديدة تتعلق بقطاع الاسكان في الاردن ودور مؤسسات التمويل المختلفة في تمويل هذا القطاع، كما اشتملت الندوة على أرقام وحقائق تفصيلية لمعظم نشاطات هذا القطاع، وضمت الندوة العديد من الأوراق البحثية من أهمها ما يلي:

أ- (يونس العوضات) (الغاء قانون بنك الاسكان وأثره على تسويق الوحدات السكنية المنتجة من مؤسسة الاسكان والتطوير الحضري)

بينت هذه الورقة أهم التأثيرات التي طرأت على تسويق منتجات مؤسسة الاسكان والتطوير الحضري بعد الغاء قانون بنك الاسكان والذي تم بموجبه الغاء الدعم المقدم من الحكومة على شكل تخفيض الفوائد للتمويل المقدم لفئة الدخل المتدني والمتوسط وأظهرت الورقة أن الغاء هذا القانون أثر سلبيا على بيع الوحدات السكنية وأن معظم المستفيدين من مشاريع المؤسسة هم من فئة الدخل المتدني والمتوسط.

ب- (حسني عبد العزيز) (دور البنك الاسلامي الاردني في تمويل قطاع الإسكان)

أظهرت هذه الورقة الطرق التي يقوم بها البنك الاسلامي في تمويل الاسكان والعقارات وتبين أن طريقة المرابحة هي الطريقة المستخدمة في تمويل شراء مواد البناء فقط وأن معظم التمويل العقاري يتم من خلالها، وبينت الورقة تجارب البنك الاسلامي في الاستثمار العقاري وانشائه لمجمع سكني متكامل والطرق التي استخدمت في تمويله إضافة الى بعض القضايا المتعلقة بالتمويل العقاري حسب الطريقة الاسلامية.

جـ- (عدنان الصبان) (البنك العقاري العربي والتمويل الاسكاني):

تبين هذه الورقة الأسباب التي جعلت البنك العقاري العربي بعيدا عن تمويل قطاع الاسكان والتي كان من اهمها عدم القدرة على المنافسة في ظل وجود بنك الاسكان، وبينت الورقة البرامج التمويلية التي أطلقها البنك العقاري لتمويل وحدات سكنية لمدة (١٥) عاما وبأقساط شهرية لا تتجاوز المائة دينار خصوصا بعد الغاء قانون بنك الاسكان.

د- (مروان العمر) (دور الشركة الاردنية لاعادة تمويل الرهن العقاري في تنشيط التمويل الاسكاني).

هدفت هذه الورقة الى توضيح دور الشركة وآلية عملها وأهدافها، كما بينت أهم الانجازات التي قامت بتحقيقها منذ تأسيسها في منتصف عام ١٩٩٦ وحتى نهاية عام ١٩٩٨.

٨- المتغيرات المؤثرة على استثمار القطاع الخاص المحلي في الأردن (اثيل الجومرد)

هذا الكتاب هو نتيجة دراسة قام باعدادها نخبة من الباحثين في مركز الدراسات الاستراتيجية في الجامعة الاردنية بهدف رصد التطورات الاقتصادية التي يمر بها الاردن ومتابعتها وجمع الحقائق عنها وتحليلها لتقييم أهميتها، وشملت الدراسة عرضا وتحليلا للمتغيرات المؤثرة على الاستثمار ضمن أربع مجموعات هي: البيئة العامة للاستثمار، والتفاعل مع البيئة الاستثمارية، ومعوقات الاستثمار، وتوقعات المستقبل. واشتملت عينة الدراسة على (١٥١) شركة صناعية وانتاجية اختيرت من (٥٠٠) منشأة هي الاكبر في الأردن من ناحية حجم المبيعات بعد استبعاد المنشآت ذات النشاط التجاري الصرف.

٩- دراسة (آلان ريتشيرت) (Alan Reichert) بعنوان (مقارنة بين المصارف التجارية والادخارية والعقارية في نشاط التمويل العقاري)

(A Comparison of Commerical Bank, Thrift and Mortgage Bank Real Estate Lending Actvity)

قامت هذه الدراسة باجراء مقارنة بين ثلاثة أنواع من المصارف الرئيسية في الولايات المتحدة الامريكية فيما يخص نشاط التمويل العقاري من خلالها، واهتمت الدراسة بتحليل عدة متغيرات من أهمها أسعار الفوائد وفترة السداد وطبيعة العقارات الممولة وطبيعة المقترضين اضافة الى شروط واجراءات التمويل في كل منها، وتبين هذه الدراسة طبيعة الاختلاف في هذه المصارف وأسباب هذا الاختلاف تبعا لسياسة هذه المصارف ونشاطها العام.

قائمة المراجع

باللغة العربية

أ- الكتب :

١- أثيل الجومرد ، **المتغيرات المؤثرة على استثمار القطاع الخاص المحلي في الأردن** ، مركز الدراسات الاستراتيجية ، الجامعة الأردنية، عمان، ١٩٩٦.

٢- أميرة مشهور، **الإستثمار في الإقتصاد الإسلامي** ، مكتبة مدبولي ، القاهرة، ١٩٩٠.

٣- جامعة القدس المفتوحة، **طرق الاحصاء بالحاسوب**، برنامج التكنولوجيا والعلوم التطبيقية، عمان، ١٩٩٨.

٤- حمد الله النابلسي، **الاسكان في الاردن** ، منشورات لجنة تاريخ الاردن ، عمان، ١٩٩٣.

٥- خيري الجزيري ، **التخطيط المالي ومصادر تمويل المشروعات** ، جامعة القاهرة ، القاهرة، ١٩٩٤ .

٦- رفيق المصري ، **بيع التقسيط " تحليل فقهي وإقتصادي "** ، دار القلم ، دمشق، ١٩٩٠ .

٧- سعيد يحيى ضو ، **تكاليف التمويل والإستثمار** ، جامعة القاهرة ، القاهرة، ١٩٩٤.

٨- شفيق العتوم وفتحي العاروري، **الأساليب الاحصائية**، الجزء الاول، دار المناهج، عمان، ١٩٩٥.

٩- عبد الله المالكي، **الموسوعة في تاريخ الجهاز المصرفي الأردني** ، المجلد ٣، الأردنية للتصميم والطباعة، عمان، ١٩٩٥.

١٠- عبد الله المالكي، **الموسوعة في تاريخ الجهاز المصرفي الأردني** ، المجلد ٧، مطابع الدستور التجارية ، عمان ، ١٩٩٦ .

١١- عبد الله المالكي، **الموسوعة في تاريخ الجهاز المصرفي الاردني** ، مجلد رقم ٨، مطابع الدستور التجارية، عمان ١٩٩٧.

١٢- فريد ويستون، ويوجين بريجام، **التمويل الاداري**، دار المريخ، الرياض، ١٩٩٣.

١٣- محمد خان، وهشام غرايبة، **الادارة المالية** ، مركز الكتب الاردني ، عمان، ١٩٩٥ .

١٤- محمد صالح عبد القادر، **نظريات التمويل الإسلامي** ، دار الفرقان ، عمان، ١٩٩٧ .

١٥- محمود الباز، **مبادىء التحليل الاقتصادي الجزئي** ، النسر الذهبي للطباعة ، الاسكندرية، ١٩٩٠.

١٦- مصطفى شيحة، **النظريات الاقتصادية من خلال التحليل الجزئي** ، دار المعرفة الجامعية، الاسكندرية، ١٩٩٣.

١٧- منير ابراهيم هندي ، **شبهة الربا في معاملات البنوك التقليدية والإسلامية** ، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٥ .

١٨- هاني محمد دويدار، **النظام القانوني للتأجير التمويلي** ، دار الجامعة الجديدة للنشر، الأسكندرية، ١٩٩٤ .

١٩- يوسف كمال محمد ، **المصرفية الإسلامية - الأزمة والمخرج** ، دار النشر للجامعات المصرية، القاهرة ، ١٩٩٦ .

ب- الدوريات :

١- فوزي الخطيب وصباح البدري ، التمويل السكني والعوامل المؤثرة عليه في الأردن، **مجلة دراسات** ، العلوم الادارية ، العدد (٦) ، المجلد (٢٤) ، الجامعة الاردنية ، عمان، ١٩٩٤، ص ص ٣١٧ - ٣٤١ .

٢- فهد الفانك ، " اتجاهات السوق العقارية في الاردن " ، **مجلة البنوك في الاردن** ، العدد ٤، أيار، عمان، ١٩٩٥، ص.ص ٢٣ -٢٨ .

٣- يوسف حياصات، ندوة سوق الرهن الثانوي العقاري في الاردن ، **مجلة البنوك في الاردن** العدد السابع ، تشرين أول ، عمان، ١٩٩٦، ص١٨.

ج- الندوات والمؤتمرات :

١- الاردن ، مؤسسة الاسكان والتطوير الحضري ، **الندوة السنوية الرابعة لتقييم قطاع الاسكان**، مؤسسة الاسكان والتطوير الحضري ، عمان ، ١٩٩٨.

٢- الاردن ، مؤسسة الاسكان والتطوير الحضري ، **الندوة السنوية الثالثة لتقييم قطاع الاسكان**، مؤسسة الاسكان والتطوير الحضري ، عمان، ١٩٩٧.

٣- الاردن ، مؤسسة الاسكان والتطوير الحضري ، **الندوة السنوية الثانية لتقييم قطاع الاسكان**، مؤسسة الاسكان والتطوير الحضري ، عمان، ١٩٩٦.

٤- الاردن ، مؤسسة الاسكان والتطوير الحضري ، **الندوة السنوية الأولى لتقييم قطاع الاسكان**، مؤسسة الاسكان والتطوير الحضري ، عمان ، ١٩٩٥.

٥- اتحاد المصارف العربية ، **برنامج تنظيم وادارة المصارف العقارية بالدول العربية**، اتحاد المصارف العربية ، بيروت ، ١٩٨٠

٦- اتحاد المصارف العربية ، **ندوة التمويل الاسكاني في الوطن العربي مع تركيز على التجربة الاردنية**، اتحاد المصارف العربية، بيروت، ١٩٨٦.

٧- بنك الاسكان ، **ندوة نحو تأمين اسكان لذوي الدخل المنخفض**، بنك الاسكان ووكالة الولايات المتحدة للانماء الدولي (USAID) ، عمان، ١٩٨٨.

د- الدراسات غير المنشورة

١- الاردن، مؤسسة الاسكان والتطوير الحضري ، **دراسة استطلاع ومسح الأراضي السكنية**، مؤسسة الاسكان والتطوير الحضري ، عمان، ١٩٩١.

٢- الاردن ، وزارة التخطيط ، **دراسة عن واقع الاسكان في الأردن غير منشورة**، وزارة التخطيط، عمان، ١٩٩٨.

٣- توفيق ذيب ، " **محددات الطلب على الاسكان و مرونته** " ، رسالة ماجستير غير منشورة، الجامعة الاردنية، عمان ، ١٩٨٧ .

٤- خالد ضيف الله عواشرة ، " **تحليل سوق السكن في الاردن (جانب الطلب)** " ، رسالة ماجستير غير منشورة ، جامعة اليرموك، اربد ، ١٩٩٤ .

٥- راضي العتوم ، " **دور قطاع الانشاءات في الاقتصاد الاردني (١٩٧٣ - ١٩٨٥)** "، رسالة ماجستير غير منشورة ، الجامعة الاردنية، عمان ، ١٩٨٩ .

٦- عبد الله الروابدة ، " **سوق الاسكان في الاردن للفترة (١٩٧١ - ١٩٨٤)** "، رسالة ماجستير غير منشورة ، الجامعة الاردنية، عمان ، ١٩٨٨ .

٧- عبد الله عاصم غوشة ، " **دور القطاع الخاص في التنمية السكنية في الاردن - تقييم دور المؤسسات و شركات الاسكان الخاصة في عملية التنمية السكنية بمدينة عمان** "، رسالة ماجستير غير منشورة ، الجامعة الاردنية، عمان ، ١٩٩٤ .

هـ- التقارير والنشرات السنوية

١- الاردن ، بنك الاسكان ، **التقرير السنوي** ، أعداد مختلفة (١٩٧٤ - ١٩٩٧) .

٢- الاردن، البنك الاسلامي الاردني، **التقرير السنوي**، اعداد مختلفة (١٩٩٢-١٩٩٧).

٣- الاردن ، دائرة الاحصاءات العامة، **النشرة الاحصائية السنوية** ، عمان ، ١٩٩٧ .

٤- الاردن ، شركة بيت المال للادخار والاستثمار للاسكان (بيتنا) ، **التقرير السنوي**، أعداد مختلفة (١٩٨٥-١٩٩٧) .

٥- الاردن ، الشركة الاردنية لاعادة تمويل الرهن العقاري، **التقرير السنوي**،عمان، ١٩٩٧.

٦- الاردن، مؤسسة الاسكان والتطوير الحضري، **التقرير السنوي**، عمان، ١٩٩٥ .

و- البيانات والوثائق الحكومية

١- الاردن ، البنك المركزي الاردني ، **بيانات احصائية سنوية (١٩٦٤-١٩٩٥) عدد خاص**، عمان ، ١٩٩٦.

٢- الاردن، دائرة الاحصاءات العامة، **التعداد العام للسكان والمساكن ١٩٩٤**، مجلد١، دائرة الاحصاءات العامة، عمان، ١٩٩٧ .

٣- الاردن، دائرة الاحصاءات العامة، **نتائج التعداد العام للسكان والمساكن ١٩٧٩**، مجلد رقم ١، عمان ١٩٨٣ .

٤- الاردن، مؤسسة الاسكان والتطوير الحضري، **قانون المؤسسة رقم (٢٨) لعام ١٩٩٢**، المادة رقم ١٣، مؤسسة الاسكان والتطوير الحضري، عمان، ١٩٩٤ .

٥- الاردن ، نقابة المحامين الاردنيين، **قانون الشركات ٢٢**، مطبعة التوفيق، عمان، ١٩٩٧ .

٦- الأردن ، وزارة التخطيط، **الاستراتيجية الوطنية للاسكان** ، مجلد ٨، وزارة التخطيط، عمان، ١٩٨٧.

Bibliography المراجع باللغة الإنجليزية:

A- BOOKS

1- Appraisal Institute, **The Appraisal of Real Estate,** Appraisal Institute, Illinoise, 1992.

2- Barlowe,Raleigh , **Land Resource Economics " The Economics of Real Estate ",** 4th Edition , Prentice-Hall , New Jersey , 1986 .

3- Berenson, Mark L. Levine, David M. **Basic Business Statistics: Concept and Application,** Prentice Hall, New Jersey, 1989.

4- Brealy, Richard and others, **Fundamentals of Corporate Finance,** 4th edition , Mc Grow Hill , NewYork , 1995 .

5- Brueggeman, William B. **Real Estate Finance** , 8th Edition , Irwin, Home Wood, Illinoise , 1989 .

6- Chinoly, Peter, ,**Real Estate Investment and Financial Strartegy**, Kluwer Academic Publishers, Boston, 1988 .

7- Cooper, Donald, and Emory, William, **Business Research Methods**, 5th edition, Irwin, Chicago, 1995.

8- Endicott, Eve ,**Financing Open Space and Land Scope Protection: A Sample of State and Local Techniqnes,** Lincoln Institute of Land Policy, Island Press. Washingtion D.C, 1993 .

9- Fabozzi, Frank J. and others , **Foundation of Financial Markets and Institutions** , 2nd edction , Printice Hall Inc. , New Jersey , 1998 .

10- Fraster, Donald R . **Readings in Financial Institutions and Markets_**, 4th Edition , Irwin , Hoom Wood , Illinoise , 1990 .

11- Jones, Charles P, **Investment : Analysis and Management**, 4th edition, John Wiley and Sons Inc. , New York, 1994 .

12- Kahf, Monzer . Khan, Tariq . **Principles of Islamic Financing** , Islamic Research and Training Institute , Jeddah , 1992 .

13- McMahan, John, **Property Development**, 2nd edition, McGrow Hill, NewYork , 1989.

14- Peterson, Pamela P. **Financial Management and Analysis** , Mc Graw Hill, New York, 1994 .

15- Plattner, Robert, **Real Estate Investment : Analysis and Management**, Merril Publishing Co. , Ohio, 1988 .

16- Renaud, Bertrand . **Housing and Financial Institutions in Developing Countries** , The World Bank , Washington D.C , 1984 .

17- Shapiro, Alan, **Foundation of Multinational Financial Management,** Allyn and Bacon Co. , Massachusets, 1991 .

18- United Nation , **Housing Finance Manual for Developing Countries** : A Methodology for Designing Housing Finance Institutions , United Nation Center for Human Settlements (Habitat) , Nairobi ,1991 .

19- Varian, Hal, **Intermediate Micro economics: A Modern Approach**, 3rd edition, W.W. Norton Co., NewYork, 1993 .

20- Weston, Fred and others, **Essentials of Managerial Finance**, 11th edition, The Dryden Press, Orlando, 1996 .

21- Widemer, John P. **Real Estate Finance,** 5th Edition , EngleWood, Areston Book, Illinoise , 1987 .

22- World Bank , **Housing: Enabling Markets to Work, A Policy Paper,** World Bank, Washington D.C., 1993 .

B- Periodicals

1- Mayo, Steven ."Housing Policy :Changing the Structure ", **Finance and Development,** Vol. 31, No. 1, Washington , 1994 , PP. 44-46 .

2- Pollakowski, Henry O.and Watcher , Susan M., The Effects of Constaints on Housing Prices, **Land Economics**, Vol. 66, No. 3, U.S.A, 1990, PP. 315-324.

3- Reichert, Alan K. "A Comparison of Commercial Bank, Thrift, and Mortgage Bank Real Estate Lending Activity", **Journal of Business Finance and Accounting** , Vol. 18, No. 4, U.S.A. 1991, PP. 593-607.

4- Servet . Mrayyan , Nader . " The Effect Of Investment In Housing Sector On Jordan's Economy ", **Dirasat , Administrative Sciences** , Vol. 14, No.8, Deanship of Research, University of Jordan, Amman, 1994, P.P. 61-79 .

5- Voith, Richard ,The Suburban Housing Market, **Business Review**, Federal Reserve Bank of Philadilphia, U.S.A., 1996, PP. 13-25.

C-Unpublished Thesis

- Pamuke, Ayse . **Housing Production and Transactions in Developing Countries** : Do Formal Rule-System Matter ? unpublished Ph.D Thesis, University of California, Berkeley , 1994 .

D- International Institutions Publications

- International Bank for Reconstrution and Development, **Annual Report**, International Bank, Washington D.C, 1997 .

الملاحق

ملحق رقم (١)

السنة	مساهمة قطاع الانشاءات في الناتج المحلي الاجمالي	
	مليون دينار	نسبة مئوية %
١٩٨٠	١٠٤	%٩,٩
١٩٨١	١٣٣,٢	%١٠,٢
١٩٨٢	١٧٤,٤	%١١,٤
١٩٨٣	١٨٦,٨	%١١,٦
١٩٨٤	١٨٥,٣	%١٠,٥
١٩٨٥	١٤٨,٧	%٨,٣
١٩٨٦	١٣٧,٥	%٧,٦
١٩٨٧	١٢٠	%٦,٤
١٩٨٨	١١٢,٩	%٥.٨
١٩٨٩	١٠١,٥	%٤,٨
١٩٩٠	١٠٥,٦	%٤,٥
١٩٩١	١٢٥,٧	%٥,٠
١٩٩٢	٢١٥,٣	%٧,٣
١٩٩٣	٢٨٣,٧	%٨,٨
١٩٩٤	٢٩٩,٤	%٨,٤
١٩٩٥	٢٩٧,٥	%٧,٧
١٩٩٦	٢٥٢,٥	%٦,٣
١٩٩٧	٢٢٢	%٥,٣

المصدر: البنك المركزي الاردني، النشرة الاحصائية الشهرية، عدد ٨، مجلد ٣٥، دائرة الابحاث والدراسات، عمان، ١٩٩٩، ص ٣٢.

الملحق (٢)

عدد الرخص السكنية والمساحات السكنية المرخصة في الاردن

السنة	عدد الرخص السكنية	نسبتها من مجموع الرخص	المساحات المرخصة للاسكان (الف متر مربع)	نسبته من مجموع المساحات
١٩٨٠	٦٥٩٤	%٨٧	١٦٧١,٧	%٨٥,٨
١٩٨١	٦٤٣٢	%٨٥	٢١٦٣,٢	%٨٧,٥
١٩٨٢	٦١٣٥	%٨٨,٧	٢٣٦٩,٨	%٧٥,٩
١٩٨٣	٦١١٥	%٩٠,٥	٢٣٧٨,١	%٧٩
١٩٨٤	٦٦٣٨	%٩٢,٢	٢٥٩١,٥	%٨٨
١٩٨٥	٦٠٦٦	%٨٩,٥	١٧٨٢,٧	%٨٠,٧
١٩٨٦	٦٢٩٢	%٨٨,٥	١٧٨١,٩	%٧٨,٦
١٩٨٧	٦٧٧٢	%٨٩,٢	١٦٦٧,١	%٨٠,٧
١٩٨٨	٩٩٨٩	%٩٨,٢	١٨٥٨,٧	%٩٠,٥
١٩٨٩	٩٤٢٧	%٩٨,٤	٢١٣٠,٤	%٨٧,٩
١٩٩٠	١١٦٩١	%٩٨,٩	٢٤٧٧,٥	%٩٣,٢
١٩٩١	١٧١٦٠	%٩٩,٥	٤٢٦١,٧	%٩٧,٥
١٩٩٢	٢١١٨٠	%٩٩,٩	٦٤٥٩	%٩٩,٤
١٩٩٣	١٤٢٨٥	%٨٦,٧	٣٠٧١,٥	%٧٣
١٩٩٤	١٦٠٠٠	%٨٧,٢	٣٦٨٣,٨	%٧٥,٦
١٩٩٥	١٦٤٣٠	%٨٨,٥	٤٠٢٠,٧	%٧٨,١
١٩٩٦	١٤٩٦٦	%٨٩,١	٤٣١٥,١	%٧٨,٩
١٩٩٧	١٣١٩٥	%٨٨,٩	٣٥٧٦,١	%٧٩,٥

المصدر: البنك المركزي الاردني، بيانات احصائية سنوية، عدد خاص، دائرة الابحاث والدراسات، عمان ١٩٩٦، ص ٣٦.

ملحق (٣)

متوسط نصيب الفرد والرخصة السكنية من التمويل العقاري في محافظات المملكة

المحافظة	متوسط نصيب الفرد من التمويل العقاري	متوسط نصيب الرخصة السكنية من التمويل العقاري
عمان + مادبا	٤٥ دينار	٧٣٧٣ دينار
الزرقاء	١٢ دينار	٨٠٥٥ دينار
اربد + جرش + عجلون	٢٢ دينار	٥٧١٢ دينار
المفرق	١٥ دينار	٣٠٢٥ دينار
البلقاء	٢٦ دينار	٥٤٢٠ دينار
الكرك	٤٣ دينار	٧٠٧٦ دينار
الطفيلة	٣١ دينار	٤٧٧٧ دينار
معان + العقبة	٢٣ دينار	٦١٠٨ دينار
الاردن	٣٠ دينار	٦١٨٤ دينار

* الاردن، بنك الاسكان، البنك الاسلامي الاردني، التقرير السنوي، اعداد مختلفة، ١٩٩٢-١٩٩٧. وتم احتسابه من قبل الباحث.

- There is strong positive relation between real estate finacing and size of the housing sector in Jordan.

- There is unequal distribution of real estate financing among major cities in Jordan, Amman and Zarqa had most of it.

- There is unequal distribution of real estate financing among people according to their income categories,borrowers of low-income category had only (17 %) of real estate finacing in Jordan.

- There is difference between Housing Bank and Jordan Islamic Bank in real estate financing policies among major cities in Jordan.

- There are enough housing unites that cover the housing needs in Jordan, but their quality didn't match with ability of many people.

The study came out with some recommendations:

- Start the search for new resources to finance the housing sector in Jordan and encourage the habit of saving for housing in both public and private institutions.

- Direct the finance institutions to distribute real estate financing among major cities equally, and rising the share of the low income category.

- Increasing long term financing programes, and establishing mortgage securities market in Jordan.

- Establishing more islamic financing institutions, and start to implement more islamic financing methods to serve the housing sector in Jordan.